



MINISTÈRE
DES OUTRE-MER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les aides financières au logement en outre-mer



LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN OUTRE-MER

Forts de leur diversité, les outre-mer bénéficient d'un cadre d'action spécifique pour définir et mettre en œuvre une politique du logement adaptée.

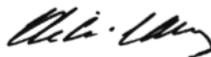
Les enjeux en matière de logement en outre-mer sont majeurs : répondre aux besoins en logements abordables, porter l'adaptation aux risques naturels et au changement climatique, permettre la résorption de l'habitat insalubre et informel et adapter le parc au vieillissement de la population.

Compte tenu de l'importance de ces défis, la politique du logement en outre-mer est confiée au Ministère des Outre-mer à travers la ligne budgétaire unique (LBU) qui lui est dédiée. Celui-ci, en lien étroit avec le Ministère chargé du Logement et ses opérateurs, pilote donc l'adaptation et le financement des dispositifs liés au logement dans les collectivités territoriales régies par l'article 73 de la Constitution (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte).

Ce guide présente ainsi le cadre spécifique de la politique du logement ultramarine et le panorama des financements disponibles pour mener à bien la constitution d'une offre répondant aux besoins de ces cinq territoires. Réalisé par la direction générale des outre-mer (DGOM) en lien avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), il est au service des acteurs de terrain et destiné aux professionnels de la construction comme aux particuliers et aux collectivités.

Je souhaite qu'il permette à l'ensemble des acteurs impliqués d'accroître leur action en faveur de cette politique ambitieuse et essentielle pour la cohésion sociale de nos territoires ultramarins.

Olivier Jacob
Préfet, directeur général des outre-mer



Avant-propos : la politique du logement en outre-mer 3

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE 6

Les principales aides 6

01. OFFRE LOCATIVE SOCIALE 12

- Prêts PLAI et PLUS pour les logements locatifs très sociaux (LLTS) et les logements locatifs sociaux (LLS) 14
- Prêts PLS 16
- Subventions de l'État LLTS/LLS 18
- Plafonds de loyers LLTS/LLS/PLS 21
- Plafonds de redevances LLTS/LLS/PLS 22
- Plafonds de ressources LLTS/LLS/PLS 23
- Crédit d'impôt LLTS/LLS/PLS 26
- Autres avantages fiscaux 27
- Expérimentation « logements locatifs très sociaux adaptés » (LLTS-A) en Guyane et à Mayotte 28
- Autres financements de la Caisse des dépôts et consignations 30

02. OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE 32

- Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) 34
- Locatif intermédiaire LLI pour les investisseurs institutionnels 36

- Crédit d'impôt en faveur des investissements productifs neufs réalisés outre-mer 40

03. RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL 42

- Éco-prêt logement social outre-mer (éco-PLS outre-mer) 44
- Prêt Adaptéo 46
- Prêt à l'amélioration (PAM) 46
- Subvention de l'État pour l'amélioration des logements locatifs sociaux (SALLS) 48
- Aide au confortement parasismique des logements sociaux aux Antilles 49
- Crédit d'impôt 50
- Seconde vie 51
- TVA à taux réduit 52
- Dégrevement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux 53

04. ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ 54

- Prêt à taux zéro (PTZ) 56
- Prêt conventionné (PC) 63
- Prêt de location-accession (PSLA) 65
- Bail Réel Solidaire (BRS) 69
- Aide au logement évolutif social (LES/LAS-LATS) 70

• Aide au logement évolutif social d'insertion (LES « Insertion »)	73
• Aide à l'acquisition-amélioration de l'habitat (AAH)	74
• TVA à taux réduit	77
• Fonds de garantie à l'habitat social	78

05. INVESTISSEMENT LOCATIF 80

• Loc'Avantages	82
• Denormandie	86

06. RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 88

• L'action coordonnée du ministère des Outre-mer et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	90
• Aides à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (AH)	91
• Aides aux travaux de réduction de la vulnérabilité aux séismes réalisés aux Antilles	94
• Aides aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés en difficulté	95
• MaPrimeAdapt'	98
• MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Copropriétés	100
• Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)	104
• Prêt avance rénovation (PAR)	109

• TVA à taux réduit	110
• Certificats d'économie d'énergie (CEE)	111
• Aides Agir Plus et HODARI	112
• Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	113
• Partage des économies de charges	114
• Réduction d'impôt	115

07. FOCUS : LE FONDS RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET URBAIN (FRAFU) 118

08. ANNEXES 122

• Zonage géographique	124
• Liste des tableaux	126
• Sources de référence	127

NOTE : cette plaquette présente les principales aides. Elle ne traite pas de manière exhaustive des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ni de l'ensemble des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), des aides Agir Plus et Hodari des fournisseurs d'énergie (dispositif du cadre de compensation territorial), du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), aux collectivités locales ou à Action Logement.

Elle ne traite pas non plus du soutien que le ministère des Outre-mer peut apporter pour la construction des politiques locales du logement dans les autres territoires ultra-marins français.

LES PRINCIPALES AIDES

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

Il existe quatre catégories de logements sociaux dans le secteur locatif ultramarin, comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) :

→ **Le logement locatif financé par le « prêt locatif social¹ » (PLS)**, qui cible les ménages ne pouvant prétendre aux locations HLM (habitation à loyer modéré), mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger ;

1. Désigné par le même sigle en Hexagone.
2. Aux objectifs similaires au dispositif PLUS en Hexagone.
3. Aux objectifs similaires au dispositif PLAI en Hexagone.
4. Aux objectifs similaires au dispositif PLAI-A en Hexagone.

→ **Le logement locatif social² (LLS)**

qui s'adresse aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.

C'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 logement locatif très social³ (LLTS)** est destiné à des ménages qui rencontrent des difficultés économiques et sociales particulières ;

→ **Le logement locatif très social adapté⁴ (LLTS-A)** en cours d'expérimentation à Mayotte et en Guyane, est destiné aux ménages les plus fragiles avec des bas niveaux de quittance et une gestion locative adaptée.

La réglementation pour le financement du secteur locatif social en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte présente des caractéristiques





propres qui diffèrent de la réglementation de droit commun en vigueur dans l'Hexagone, en particulier :

→ **Des règles de subventions distinctes**

pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation des logements locatifs sociaux, ordinaires ou foyers. Des subventions sont ainsi accordées pour la réalisation et la réhabilitation de logements LLS, LLTS et LLTS-A ;

→ **Des plafonds de ressources et de loyers spécifiques ;**

→ **Un système d'aides personnelles au logement différent.** Les aides personnalisées au logement (APL) s'appliquent uniquement aux logements-foyers. Les ménages résidents en logements sociaux ordinaires peuvent percevoir l'allocation de logement social (ALS) ou l'allocation de logement familiale (ALF) ;

→ **Des dispositifs fiscaux dédiés**

au logement social qui ne s'appliquent que dans les outre-mer, notamment

le **crédit d'impôt de 40 % et la TVA à taux réduit de 2,10 %** en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion (la TVA n'étant provisoirement pas applicable dans les départements de la Guyane et de Mayotte).

→ Ces opérations peuvent bénéficier comme en Hexagone des **prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et d'Action Logement** : le prêt locatif à usage social (PLUS), le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et le prêt locatif social (PLS) pour la construction et l'acquisition-amélioration, le prêt à l'amélioration (PAM) ou encore l'éco-Prêt logement social (éco-PLS) pour la réhabilitation.

Les prêts et les aides de l'État pour l'accession sociale à la propriété

→ **Le prêt à taux zéro (PTZ)** contribue en outre-mer, sous condition de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété

de logements neufs sur l'ensemble du territoire et de 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 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.

→ Les aides au logement évolutif social, en accession sociale ou en accession très sociale (LES/LAS-LATS).

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, une aide pour l'accession à la propriété peut être versée aux ménages à faibles revenus pour financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux (LES) à titre de résidence principale, dont notamment les aménagements intérieurs et la finition seront réalisés par l'accédant.

À Mayotte, cette aide est, selon les revenus des bénéficiaires, une aide pour les logements en accession sociale ou très sociale à la propriété (LAS-LATS).

→ **L'aide à l'acquisition-amélioration de l'habitat (AAH)** est destinée à permettre à des ménages sous critères de ressources d'accéder à la propriété et de mener les travaux nécessaires pour mettre aux normes le logement.

Les incitations fiscales pour l'investissement locatif :

Des avantages fiscaux sont accordés aux acteurs du logement intermédiaire ou aux ménages qui achètent des logements pour les louer (déduction du revenu imposable ou réduction d'impôt sur le revenu) :

→ **Le logement locatif intermédiaire (LLI)** consiste en des avantages fiscaux (TVA à taux réduit de 10 % et créance d'impôt équivalant à la TFPB acquittée, sur une durée maximale de 20 ans) accordés aux investisseurs institutionnels. Le dispositif ne s'applique que dans les zones tendues ou certaines zones particulières ;

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

et de ressources intermédiaires ;

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

Les subventions de l'État en faveur des travaux de lutte contre l'habitat insalubre et d'amélioration des logements privés

La réglementation pour le financement de l'amélioration de l'habitat privé présente également des caractéristiques propres qui diffèrent de la réglementation de droit commun en vigueur dans l'Hexagone, avec notamment des actions coordonnées de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et du ministère des Outre-mer :

→ **L'aide à l'amélioration de l'habitat (AH)** permet aux propriétaires

occupants modestes et très modestes d'un logement à titre de résidence principale de réaliser des travaux d'amélioration ;

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

→ **MaPrimeRénov' « par geste »** 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' Copropriétés** finance les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes de copropriétés et sur les parties privatives déclarées d'intérêt collectif.

Le ministère des Outre-mer octroie également des aides pour le soutien aux **opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI), aux opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS) et aux opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)**⁵.

Les subventions de l'État pour l'aménagement

Le fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) permet de coordonner les aides financières de l'État, des collectivités et de l'Union Européenne. Il vise en priorité à équilibrer les opérations d'aménagement nécessaires aux projets de construction de logements aidés. Le FRAFU est mobilisé sur la base d'un protocole entre les contributeurs qui fixe les priorités pour le territoire en matière de construction et d'aménagement. Ce document cadre permet aux porteurs

de projet de connaître les subventions maximales, en fonction de chaque objet éligible.

Les fonds de garantie à l'habitat social

Les aides à l'accession sociale à la propriété et à l'amélioration de l'habitat destinées aux ménages aux revenus modestes et très modestes ouvrent droit au bénéfice des fonds de garantie à l'habitat social, permettant de garantir les prêts intervenant en complément.

Les zonages en outre-mer :

→ **Le zonage ABC** est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété (PTZ, PSLA, BRS), au logement locatif intermédiaire institutionnel et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS et LLI. Les communes de Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte sont en Zone B1 à l'exception de celles constituant les huit

agglomérations suivantes qui sont en Zone A : Cayenne en Guyane, Fort-de-France et Le Robert en Martinique, Point-à-Pitre-Les Abymes en Guadeloupe, Saint-Denis, Saint Louis, Saint Paul et Saint Pierre à La Réunion. → **Le zonage I-I-III** (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 (LLS et LLTS). La Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte sont en Zone II.

5. Ces aides sont détaillées dans le Vade-mecum – Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer, disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/lutte-contre-lhabitat-indigne-insalubre-outre-mer>.



OFFRE LOCATIVE SOCIALE

14

Prêts PLAI et PLUS pour les logements locatifs très sociaux (LLTS) et les logements locatifs sociaux (LLS)

16

Prêts PLS

18

Subventions de l'État LLTS/LLS

21

Plafonds de loyers LLTS/LLS/PLS

22

Plafonds de redevances LLTS/LLS/PLS

23

Plafonds de ressources LLTS/LLS/PLS

26

Crédit d'impôt LLTS/LLS/PLS

27

Autres avantages fiscaux

28

Expérimentation « logements locatifs très sociaux adaptés » (LLTS-A) en Guyane et à Mayotte

30

Autres financements de la CDC



01

PRÊTS PLAI ET PLUS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX (LLTS) ET LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Objet des prêts

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)⁶ peut financer l'acquisition ou la construction de logements locatifs très sociaux (LLTS) ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants⁷. Le prêt locatif à usage social (PLUS)⁸, peut quant à lui financer les logements locatifs sociaux (LLS).

Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, etc.), aux SEM de construction de logements, aux collectivités territoriales ou leurs groupements n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des logements locatifs très sociaux⁹, sont octroyés en complément des subventions de l'État¹⁰. Dans le cadre

de la production de logements-foyers, ces prêts sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État¹¹, 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 ans¹².

Montant

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

Durée d'amortissement

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

Période de versement du prêt et différé initial

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

- versement pendant une période dite de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à la possibilité de différer partiellement ou totalement le paiement des intérêts et le remboursement du capital, et permet de personnaliser le profil de déblocage des fonds ;
- versement étalé sur dix mois avec une période de différé de 3 à 24 mois pendant laquelle seuls les intérêts sont payés.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est de TLA + 0,60 % pour le PLUS et TLA - 0,20 % pour le PLAI¹³ (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, ou à titre subsidiaire la CGLLS.

Canal de distribution

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations¹⁴.



PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR LES LLS ET LLTS

Des prêts aux logements locatifs sociaux LLS et LLTS sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS). Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 40 ans, avec un différé d'amortissement de 15 ans au plus, et à un taux fixe de 0,75 %. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité à 30 % du montant total TTC de l'opération. Ils ne peuvent donc pas couvrir l'ensemble d'une opération. Des prêts spécifiques existent également au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

6. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.
7. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article R.372-1 du CCH.
8. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.
9. Article R. 372-3 du CCH.
10. Article D. 372-9 et suivants du CCH, et arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe,

en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du CCH.

11. Article D. 372-4 du CCH.
12. Article R. 353-160 du CCH.
13. Taux du livret A à 2,4 % depuis le 1^{er} février 2025. Bonification temporaire du PLAI à TLA - 0,4 % sur 3 ans.
14. 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>.

PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS correspond à la tranche supérieure du logement social. Le PLS peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif social ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants.¹⁵ Pour être agréée, l'opération doit faire l'objet d'un financement propre au moins égal à 10 % du prix de revient prévisionnel¹⁶.

Dans le cadre de la production de logements-foyers, ces prêts, comme pour les prêts PLUS et PLAI, sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État, 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.

Montant

Le prêt doit couvrir une quotité minimale de l'opération¹⁷. Il peut en couvrir au plus la totalité.

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 (cf. **tableau 1**).

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à TLA + 1,11 % pour les organismes de logement social¹⁸. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans partout.

Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI aux LLTS et le PLUS aux LLS¹⁹.

15. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article D. 372-1 du CCH.

16. Articles 3 et 4 de l'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer. Les prêts de toute nature ne peuvent être pris en compte au titre de l'apport en financement propre, à l'exception de ceux consentis à l'aide des sommes mentionnées à l'article L. 313-1 du CCH.

17. Article D. 372-23 du CCH

18. Taux du livret A à 2,4 % en vigueur au 1^{er} février 2025.

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

TABLEAU 1 — ENVELOPPES DES PRÊTS ET TAUX DES PLS 2025

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.
CDC	1 890	TLA + 1,11 %	TLA + 1,11 %		-	-
Établissements de crédit :	2 580	TLA + 1,11 %	TLA + 1,11 %	TLA + 1,36 %	TLA + 1,11 %	TLA + 1,41 %
Total	4 470					

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT EN PLS

Des prêts PLS sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS).

Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 30 ans, avec un différé d'amortissement de 10 ans au plus, et à un taux fixe de 1 %. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité à 30 % du montant total TTC de l'opération.

Ils ne peuvent donc pas couvrir l'ensemble d'une opération.

Les prêts d'ALS lui donnent droit à des contreparties, sous forme de droits de réservation locatifs établis en fonction du montant du financement versé par ALS.

Des prêts spécifiques existent également au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

SUBVENTIONS DE L'ÉTAT LLTS/LLS

Le ministère des Outre-mer octroie des subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs sociaux ordinaires ou foyers (cf. **tableau 2**). Les modalités de calcul des subventions s'appuient principalement sur des taux appliqués à une assiette de subvention dépendante de la surface financée, auxquels des majorations peuvent s'ajouter. Ces taux sont également applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction.

Montant

Les montants de subvention sont fixés par chaque territoire gestionnaire, dans le respect des enveloppes notifiées et des objectifs édictés dans la note de programmation de la direction générale des Outre-mer (DGOM). Le montant de la subvention est au plus égal à :

- 32,5 % de l'assiette pour les opérations de LLTS ;
- 27 % pour les opérations de LLS.²⁰

Détermination de l'assiette de subvention

L'assiette de subvention ne peut être supérieure²¹ à :

$$43\ 816\ € * N + 1\ 394\ € * SF$$

où :

- N est le nombre de logements ;
 - SF est la surface financée.
- Elle est égale à $(S+Sa/2+Sg/2+S_{lcr}/2)$ où :
- S est la surface habitable ;
 - Sa est la surface des annexes et des varangues non comprises dans S ;
 - Sg est la surface des garages lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol ou en superstructure ;
 - S_{lcr} est la surface des locaux collectifs résidentiels, avec des prises en compte particulières supplémentaires pour les logements-foyers.

L'assiette de subvention pour la construction de logements peut être majorée :

- Dans la limite de 3 616 € par logement lorsque ces logements sont équipés d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire ;
- Lorsque l'immeuble est équipé d'un ascenseur, de son coût d'installation, plafonné à 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût des travaux ;
- Dans les Hauts de La Réunion, de 3 020 € pour les logements situés à plus de 600m d'altitude et de 4 831 € pour les logements situés à plus de 800m d'altitude.

Ces limites relatives au calcul de l'assiette sont révisées chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente. Cette assiette peut être augmentée, par une décision favorable de financement complémentaire pour révision de prix²².

Surcharge foncière

Les opérations peuvent bénéficier d'une subvention de l'État pour surcharge foncière²³ lorsque la charge foncière prévisionnelle et les honoraires y afférents supportés par l'opération concernée en construction neuve excèdent la charge foncière de référence.

→ Elle est attribuée par le représentant de l'État lorsqu'une ou plusieurs collectivités apportent une participation financière à hauteur de 20 % de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence.

→ Le montant de la subvention pour surcharge foncière ne peut être supérieur à 50 % de la différence entre la charge foncière supportée par l'opération et la charge foncière de référence. Par dérogation, ce taux peut être porté à 60 % dans les communes qui sont engagées par une convention d'action foncière. Le dépassement pris en compte pour le calcul de cette subvention ne peut être supérieur à trois fois le montant

de la charge foncière de référence.

La charge foncière de référence se calcule comme suit en euro :

$$\text{CF réf} = 150 * \text{SF.}$$

→ Lorsque la construction des logements nécessite des fondations spéciales, liées à la nature des sols, la charge foncière supportée par l'opération peut être majorée pour tenir compte d'une partie des surcoûts générés par ces fondations.

→ En Guyane, cette majoration peut être utilisée pour compenser les surcoûts de construction des logements aidés par l'État induits par les frais de transport liés aux contraintes particulières dues à l'éloignement et à l'isolement de certaines communes. La majoration de subvention qui en résulte ne peut être supérieure à un montant maximum par logement de l'opération. Ce montant s'élève à 7 867 €. Il est révisé dans les mêmes conditions que celles définies pour les limites relatives au calcul de l'assiette²⁴.

Subvention complémentaire LLTS

Les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières peuvent bénéficier d'une majoration complémentaire de subvention de l'État si l'équilibre de l'opération ou des conditions particulières ayant trait à la situation géographique ou aux objectifs sociaux la justifient et lorsqu'une ou plusieurs collectivités locales, leurs groupements, les agences d'insertion ou les caisses d'allocations familiales apportent une aide complémentaire à l'opération. Il s'agit d'un montant forfaitaire qui ne peut être supérieur à 11 799 € par logement, révisé dans les mêmes conditions que celles définies pour les limites relatives au calcul de l'assiette.

20. Article D. 372-9 CCH.

21. Article 5 de l'arrêté du 14 avril 2011.

22. Article D. 372-10 CCH.

23. Articles D.372-14, D.372-15, D.372-16 CCH.

24. Article 8 de l'arrêté du 14 mars 2011.

TABLEAU 2 — RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DES SUBVENTIONS

	Référence	Valeurs plafonds 2025
Taux de subvention maximum	Art. D. 372-9 du CCH	27 % de l'assiette pour les opérations de LLS et de 32,5 % pour les opérations de LLTS
Assiette de subvention		43 816 € en part fixe par logement + 1 394 € au m ²
Majoration maximum de l'assiette pour chauffe-eau solaire	Art. 5 de l'arrêté du 14 mars 2011	3 616 € par logement
Majoration maximum de l'assiette pour ascenseur		Coût d'installation plafonné à 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût des travaux
Majoration maximum de l'assiette Hauts de La Réunion		>600m 3 020 € par logement >800m 4 831 € par logement
Majoration maximum de subvention pour surcharge foncière	Art. 7 de l'arrêté du 14 mars 2011	50 à 60 % de la différence avec la charge foncière de référence
Majoration maximum de subvention Guyane communes isolées	Art. 8 de l'arrêté du 14 mars 2011	7 867 € par logement
Subvention complémentaire LLTS	Art. 6 de l'arrêté du 14 mars 2011	11 799 € par logement

PLAFONDS DE LOYERS LLTS/LLS/PLS

Les plafonds de loyers des LLTS et PLS sont déterminés en fonction des plafonds de loyers LLS.

Détermination du loyer maximum en LLS

La valeur maximale du loyer mensuel au mètre carré de surface financée (LM) des LLS est déterminée pour chaque programme par la formule suivante :

$$LM = LM \text{ Dom} \times CS \text{ Dom}$$

où :

→ LM Dom est le loyer mensuel maximum en €/m² dans le département ou la collectivité ;

→ CS Dom est le coefficient de structure.

Il est défini pour chaque programme par la formule suivante : $CS \text{ Dom} = 0,685 (31 N + SF) / SF$ dans laquelle : N est le nombre de logements et SF est la surface financée.

Détermination du loyer maximum en LLTS et PLS

Pour définir la valeur maximale du loyer mensuel des LLTS un taux de 80 % est appliqué à la valeur maximale du loyer

TABLEAU 3 — PLAFONDS DE LOYERS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ORDINAIRES FINANCÉS EN 2025 EN OUTRE-MER

Loyer mensuel maximum LMDom LLTS (Article 16 de l'arrêté du 14 mars 2011)	La Réunion - Mayotte (€/mois/m ²)	6,36 €
	Guadeloupe - Martinique (€/mois/m ²)	6,12 €
	Guyane (€/mois/m ²)	6,00 €
Loyer mensuel maximum LMDom LLS (Article 16 de l'arrêté du 14 mars 2011)	La Réunion - Mayotte (€/mois/m ²)	7,95 €
	Guadeloupe - Martinique (€/mois/m ²)	7,66 €
	Guyane (€/mois/m ²)	7,49 €
Loyer mensuel maximum LMDom PLS (Article 2 de l'arrêté du 12 avril 2005)	La Réunion - Mayotte (€/mois/m ²)	11,93 €
	Guadeloupe - Martinique (€/mois/m ²)	11,49 €
	Guyane (€/mois/m ²)	11,23 €
Loyer mensuel maximum LMDom LLTSA (Article 2 de l'arrêté du 17 septembre 2021)	Guyane - Mayotte (€/mois/m ²)	3,08 €

mensuel des LLS.

La valeur maximale du loyer mensuel en PLS est égale à la valeur maximale applicable au LLS, majoré de 50 %.

Ils sont indexés le 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers.

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 financées. Sous cette réserve, les loyers au m² de surface financée de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération.

PLAFONDS DE REDEVANCES LLTS/LLS/PLS

Les plafonds de redevances outre-mer correspondent aux redevances maximales applicables en Hexagone, déclinés selon le zonage I / II / III pour les logements sociaux LLS et très sociaux LLTS et selon le zonage A / B / C pour les logements PLS. En outre-mer, ils sont donc équivalents à celles de la Zone II pour le LLS et le LLTS et à la Zone B1 pour le PLS.



TABLEAU 4 - PLAFONDS DE REDEVANCES DES LOGEMENTS-FOYERS FINANCÉS EN 2025 EN OUTRE-MER²⁵

Type 1	LLTS	391,17 €	Type 3	LLTS	609,71 €
	LLS	413,00 €		LLS	685,73 €
	PLS	/		PLS	857,29 €
Type 1'	LLTS	520,76 €	Type 4	LLTS	680,04 €
	LLS	549,81 €		LLS	765,36 €
	PLS	687,32 €		PLS	956,66 €
Type 1 bis	LLTS	573,20 €	Type 5	LLTS	750,62 €
	LLS	604,95 €		LLS	844,09 €
	PLS	756,30 €		PLS	1 055,12 €
Type 2	LLTS	593,14 €	Type 6	LLTS	820,98 €
	LLS	640,35 €		LLS	923,30 €
	PLS	800,52 €		PLS	1 154,05 €

²⁵ Article 5 de l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

PLAFONDS DE RESSOURCES LLTS/LLS/PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en fonction du revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement). Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers²⁶ (cf. **tableau 5**).

- Le plafond de ressources des locataires en LLTS est fixé à 67,5 % des plafonds applicables en Hexagone pour la catégorie « autres régions » du PLUS ;
- Le plafond de ressources des locataires en LLS est fixé à 90 % des plafonds applicables en Hexagone pour la catégorie « autres régions » du PLUS ;
- Le plafond de ressources des locataires en PLS est égal au plafond applicable au LLS,

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

TABLEAU 5 — PLAFONDS DE RESSOURCES LLTS - LLS - PLS DOM EN 2025

Catégorie de ménage	LLTS (article 14 de l'arrêté du 14 mars 2011)	LLS (article 9 de l'arrêté du 14 mars 2011)	PLS DOM (article 1 ^{er} de l'arrêté du 12 avril 2005)
1	15 661 €	20 881 €	27 145 €
2	20 914 €	27 886 €	36 252 €
3	25 150 €	33 533 €	43 593 €
4	30 363 €	40 484 €	52 629 €
5	35 718 €	47 624 €	61 911 €
6	40 254 €	53 672 €	69 774 €
Personne supplémentaire	4 490 €	5 987 €	7 783 €

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

Catégorie de ménage

La définition de la catégorie de ménage retenue pour l'application des plafonds de ressources LLTS, LLS et PLS est donnée dans le **tableau 6**.



REMARQUE :

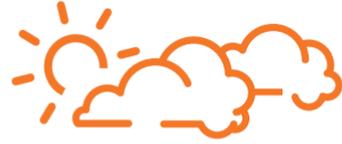
- un jeune ménage est constitué de deux conjoints (mariés, pacsés ou vivant en concubinage) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans ;
- une personne est considérée en situation de handicap lorsqu'elle est titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention invalidité.

TABLEAU 6 — DÉFINITION DE LA CATÉGORIE DE MÉNAGE POUR LES LLTS, LLS ET PLS

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.



© Préfecture de la Réunion - Maison-relais Lorizon



CRÉDIT D'IMPÔT LLTS/LLS/PLS²⁷

Nature de l'aide

Les opérations financées en LLS et LLTS bénéficient du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du CGI. Les opérations financées en PLS peuvent également en bénéficier, dans la limite d'un quota pré-défini. Le nombre de logements agréés PLS par le représentant de l'Etat au titre d'une année ne peut excéder 25 % de la moyenne des logements livrés au cours des trois années précédentes. Ce taux est porté à 35 % pour les logements situés à La Réunion, en Guadeloupe ou en Martinique.

Ce dispositif est le seul mécanisme mobilisable au titre des investissements réalisés dans le secteur du logement social à compter du 25 septembre 2018 et jusqu'au 31 décembre 2029.

²⁷. Article 244 quater X du CGI.

Bénéficiaires

Ce crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer s'applique :

- aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements sociaux de types LLTS, LLS et PLS ;
- aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés au titre des acquisitions et constructions d'immeubles pour les immeubles bénéficiant des prêts conventionnés PLS définis à l'article D. 372-21 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Montant

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 40 %. Il est assis sur le prix de revient des logements, minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. En 2025, ce montant est retenu dans la limite de 3 139 € hors taxes par mètre carré de surface habitable.

Le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'acquisition de l'immeuble. Toutefois, en cas de construction de

l'immeuble, le crédit d'impôt est accordé à hauteur de 70 % au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées et de 20 % au titre de l'année de la mise hors d'eau ; le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est accordé au titre de l'année de livraison de l'immeuble.



AUTRES AVANTAGES FISCAUX

TVA à taux réduit

- Les opérations financées en LLTS, en LLS et en PLS permettent de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 2,10 % (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée)²⁸.
- Sont concernées l'acquisition ou de la construction de logements neufs, lorsque ces opérations sont financées à l'aide d'un prêt aidé ou d'une subvention de l'Etat.

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)²⁹ pour les bailleurs sociaux

- Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, bénéficie d'une exonération de TFPB. Cette condition de financement s'apprécie

en tenant compte des subventions versées. Elle s'applique aux constructions de logements locatifs sociaux neufs et affectés à l'habitation principale pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation.

- L'exonération est portée à 25 ans pour les opérations dont la décision favorable de financement (subventions et/ou prêt) est intervenue entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2026. Ces exonérations de 15 ou 25 ans sont portées respectivement à 20 ou 30 ans lorsque ces constructions satisfont à des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à ceux prévus au titre VII du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation.

Exonération de taxe d'aménagement³⁰

- Les logements financés en LLTS bénéficient d'une exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

- Les logements financés en LLS et PLS bénéficient d'un abattement de plein droit de 50 % sur la valeur au m² et peuvent faire l'objet d'une délibération des collectivités locales pour une exonération facultative de la taxe d'aménagement. Cette délibération vaut pour l'ensemble de ces logements.

28. Articles 294 et 296 ter du CGI.

29. Article 1384 A du CGI.

30. Articles 1635 quater D, 1635 quater E du CGI et 1635 quater I du CGI et article 328 Q de l'annexe III au CGI.

EXPÉRIMENTATION « LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX ADAPTÉS » (LLTS-A) EN GUYANE ET À MAYOTTE

Pour répondre à l'urgence de relogement des ménages vivant actuellement dans les bidonvilles en Guyane et à Mayotte, une expérimentation visant à développer une offre locative de logement très social adapté a été mise en place en 2021 pour une durée de cinq ans. Cette aide n'ouvre pas droit à prêt de la CDC.

Montant

Le montant de l'aide de l'État peut atteindre 100 % du prix de revient de l'opération dans la limite de 90 000 euros

Le montant de la subvention complémentaire pour le financement d'une gestion locative renforcée est plafonné à 8 000 € par logement.

Plafond de loyer

Ce dispositif est destiné aux logements dont le coût de production permet d'appliquer un loyer plafonné à 3,08 €/m².

Plafond de redevances des logements-foyers

La redevance maximale pour le LLTS-A est égale à 50 % de celle de la zone II du PLAI existant en Hexagone (cf. **tableau 7**).

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources des locataires des logements entrant dans le champ de cette expérimentation sont ceux applicables en Hexagone pour les bénéficiaires de logements PLUS (cf. **tableau 8**).

TABLEAU 7 — PLAFONDS DE REDEVANCES DES LOGEMENTS-FOYERS LLTS-A EN 2025³¹

Type 1	195,58 €	Type 3	304,85 €
Type 1'	260,38 €	Type 4	340,02 €
Type 1 bis	286,60 €	Type 5	375,31 €
Type 2	296,57 €	Type 6	410,49 €

31. Article 5 de l'arrêté du 3 avril 2023.

TABLEAU 8 — PLAFONDS DE RESSOURCES LLTS-A EN 2025

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources (en euros)
1	11 601 €
2	15 492 €
3	18 630 €
4	22 491 €
5	26 458 €
6	29 818 €
Par personne supplémentaire	3 326 €

LES PARTICULARITÉS DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT EN OUTRE-MER

Le conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) n'existe dans les cinq collectivités territoriales régies par l'article 73 de la Constitution que dans le cadre des logements-foyers. Pour les logements ordinaires, l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS) peuvent être octroyées aux ménages. Les habitants des collectivités de Saint-Martin et de Saint-Barthélemy bénéficient également des allocations de logement du fait de leur ancien rattachement à la Guadeloupe. Les valeurs de certains paramètres de calcul des différentes aides au logement présentent également des spécificités en outre-mer (forfait charge, taux famille...).

À noter : les allocations de logement ont été ouvertes en 2022 à Saint-Pierre-et-Miquelon, avec une montée en charge progressive de leur versement entre 2022 et le 1^{er} janvier 2026, et un barème en locatif ordinaire, quasi similaire à celui de la métropole, appliqué également aux logements-foyers.



AUTRES FINANCEMENTS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

TABLEAU 9 — AUTRES FINANCEMENTS DE LA CDC

Prêts de la Banque des Territoires	Descriptif de l'offre
Booster BEI	Offre de prêt en complément des prêts PLUS pour les LLS, PLAI pour les LLTS et PLS dans le cadre de fonds mis à disposition par la Banque Européenne d'Investissement. Limité à 15 000 € maximum par logement. Le prêt est à taux fixe pour une durée de 30, 35 ou 40 ans.
PLUS constructions vertes	Le PLUS constructions vertes est dédié à financer les opérations de construction et de VEFA de logements disposant d'un agrément LLS et répondant à des critères environnementaux spécifiques. Le taux du prêt est celui du livret A + 0,2 %.
Prêt DUOZ	Un prêt global à l'opérateur, est destiné au préfinancement de la production de PLAI, PLUS, PLS et PLI sans attendre l'obtention des garanties de ces prêts. Ce prêt court terme est accordé sur une durée 1 à 2 ans maximum, avec la tarification suivante : <ul style="list-style-type: none"> – TLA+1,40% pour le préfinancement des opérations de logements intermédiaires ; – TLA+0,70% pour le préfinancement des opérations de logements sociaux. Le prêt DUOZ est remboursé via des remboursements anticipés obligatoires, au fil des versements des prêts long terme contractualisés sur les opérations du bailleur.
Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension (PHARE)	Offre de prêt à taux fixe ou variable dédiée au financement de projets immobiliers destinés à des populations spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, mineurs et gens du voyage. Emprunteurs exigibles : EPCI, personne de droit privé à but non lucratif, organisme HLM, SEM et établissements publics. Durée jusqu'à 40 ans pour la construction, 50 ans pour la partie foncière, 25 ans pour la réhabilitation y compris le cas échéant en complément de l'éco-prêt, TLA + 0,60 %.
Prêt foncier court terme (GAIA CT)	Destiné au portage et à la constitution de réserves foncières, afin d'y réaliser à terme des logements sociaux, dans une proportion minimale de 25 % du programme immobilier. Prêt sur 15 ans maximum (5 ans maximum s'agissant d'une opération en BRS), TLA + 0,60 %.

Prêt foncier long terme (GAIA LT)	Permet le financement de l'acquisition d'un terrain à condition que celui-ci soit mis à bail, au bénéfice d'organismes réalisant des logements sociaux ou des opérations d'accession sociale à la propriété. Un prêt GAIA OFS spécifique est mobilisable uniquement pour l'accession. De 12 à 60 ans (intervention en habitat social) ou de 18 à 60 ans (intervention en accession sociale), TLA + 0,60 %.
Prêt de Préfinancement du CIDOM	Il permet le préfinancement du crédit d'impôt des départements d'Outre-mer (CIDOM) des opérations LLS, LLTS et PLS. Le prêt de préfinancement du CIDOM permet ainsi de financer le portage temporaire de fonds propres dans l'attente de la perception du crédit d'impôt. Ce prêt est octroyé, aux mêmes conditions financières que le prêt long terme. Il doit être remboursé par anticipation au fur et à mesure de la perception du crédit d'impôt, et au plus tard 2 ans après la date d'achèvement des travaux.
Prêt Logement de Fonction (PLF)	Offre de prêt dédiée au financement de logements de fonction en faveur des policiers, gendarmes, pompiers, personnels hospitaliers et du secteur médico-social. 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.
Prêt transfert de patrimoine (PTP)	Permet le financement du transfert de patrimoine et le rachat de baux dans l'habitat social. La durée du prêt est modulée en fonction de l'opération et le taux est basé sur celui du livret A augmenté d'une marge établie selon cotation.
Prêts de haut de bilan bonifié (PHB 2.0)	Permet le financement de la production de logements locatifs sociaux au titre des agréments 2018, 2019 et 2020. Le PHB 2.0 est un prêt de long terme qui propose : pendant 20 ans, un taux d'intérêt à 0 % avec un différé total d'amortissement du capital, grâce à la bonification apportée par Action Logement, puis pendant 10 à 20 ans (20 ans pour la construction) un taux du Livret A + 0,60 %, avec amortissement constant.
Prêts de haut de bilan bonifié 2.0 transformation écologique	Le PHB 2.0 transformation écologique est destiné aux opérations qui visent des surperformances par rapport aux indicateurs carbone obligatoires de la RE 2020 ou des opérations de changement d'usage qui auront été retenues dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt de 2025. Les caractéristiques financières sont identiques à celles du PHB 2.0.
Prêt logement d'urgence (PLU)	Ce prêt, aux conditions de taux du PLAI, est destiné au financement des centres d'hébergement pour une prise en charge temporaire.

OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

34

Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

36

Locatif intermédiaire LLI pour
les investisseurs institutionnels

40

Crédit d'impôt en faveur des
investissements productifs neufs réalisés
outre-mer



02

OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le prêt locatif intermédiaire (PLI)³² peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants³³. Il n'ouvre droit ni à subvention de l'État, ni à 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 ABC³⁴.

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 (hors charges) fixé en 2025 à 12,02 €/m².

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Loc'Avantage (Loc1) (cf. **tableau 28**). Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence³⁵ de l'année N-2.

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 Caisse des dépôts et consignations dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que ces derniers, aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM

de construction de logements) et aux autres personnes morales sous conditions.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à TLA + 1,40 % pour les organismes de logement social³⁶. La durée d'amortissement est de 35 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière (cf. **tableau 10**).

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

Le PLI institutionnel

Le PLI institutionnel, relevant du Code Général des Impôts (CGI), se distingue du PLI classique par un régime fiscal préférentiel (cf. section suivante).

TABLEAU 10 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI SUR 2025-2026

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) – pour 2025 et 2026	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	8 000	TLA + 1,40 %	TLA + 1,40 %		-	
Établissements de crédit	2 000	TLA + 1,40 %	TLA + 1,40 %	TLA + 1,65 %	TLA + 1,40 %	TLA + 1,70 %
Total	10 000					

32. 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.

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

34. Cf. Zonage ABC.

35. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié.

36. Taux du livret A à 2,4 % en vigueur au 1^{er} février 2025.



LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Champ d'application

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire³⁷ s'applique à plusieurs types d'opérations immobilières :

- la construction ou l'acquisition de logements neufs ;
- l'acquisition-amélioration de logements³⁸ existants ;
- la transformation de locaux en logements.

Ces logements doivent être situés dans les territoires tendus et être destinés à la location, meublée ou non, à usage de résidence principale. Toutes les personnes morales peuvent bénéficier de ce régime³⁹.

Zones géographiques

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A et B1⁴⁰.

Avantages fiscaux

- TVA à taux réduit : ces opérations bénéficient d'un taux de TVA réduit de 2,10 % (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée).
- Créance d'impôt équivalent à la TFPB : ces opérations donnent également lieu chaque année à une créance d'impôt sur les sociétés d'un montant équivalent au montant acquitté de TFPB lorsqu'elles portent sur des logements achevés à partir du 1^{er} janvier 2023. Cette créance prend fin lors de la cession des logements. Ce dispositif remplace l'exonération de TFPB qui portait sur les logements achevés avant le 1^{er} janvier 2023.

Engagement de location

L'engagement de location est de 20 ans. Toutefois, au 1^{er} janvier 2024, le bailleur peut revendre des logements à partir

de la 11^e année (dans la limite de 50 % des logements locatifs intermédiaires de l'opération), et la totalité de ses logements au bout de la 16^e année.

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif est conditionné au respect d'un plafond de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) fixé en 2025 à 12,02 €/m² et du plafond de ressources applicable au dispositif Loc'Avantages (Loc1 cf. **tableau 28**).

En cas de location meublée, des plafonds de loyer spécifiques sont fixés par décret⁴¹.

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 sociaux⁴². Les logements localisés dans des communes disposant de plus de 25 % de logement social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ou

situés dans les quartiers de la politique de la ville⁴³ sont exonérés de cette obligation.

Déclaration auprès de l'administration

Les propriétaires ou les gestionnaires de logements locatifs intermédiaires doivent déclarer au ministère du logement les informations relatives aux logements locatifs intermédiaires⁴⁴.

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.



37. Article 279-0-bis A, 1384-0-A et 220 Z septies du code général des impôts (CGI).

38. En cas d'amélioration de la performance énergétique dans des conditions déterminées par l'arrêté du 5 juillet 2024 fixant le niveau d'amélioration de la performance énergétique des logements faisant l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration prévue par l'article 279-0 bis A du CGI (art. 30-0 I de l'annexe IV au CGI).

39. Article 279-0 bis A CGI.

40. Cf. zonage ABC.

41. Décret n° 2024-776 du 8 juillet 2024 fixant les plafonds de loyer mensuel pour les locations meublées prévus à l'article 279-0 bis A du CGI (art. 87 de l'annexe III au CGI).

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

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

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

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR LES PLI ET LLI

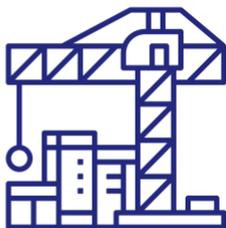
Des prêts au logement intermédiaire sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS).

Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 20 ans, avec un différé d'amortissement de 5 ans au plus, et à un taux fixe de 1,25%. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité à 30 % du montant total TTC de l'opération. Ils ne peuvent donc pas couvrir l'ensemble d'une opération.

Les prêts d'ALS lui donnent droit à des contreparties, sous forme de droits de réservation locatifs établis en fonction du montant du financement versé par ALS.

Des prêts spécifiques existent également au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

Par ailleurs, Action Logement propose depuis 2024 une garantie sur les prêts au logement intermédiaire accordés par la Banque des territoires. La garantie est octroyée dans la limite d'une enveloppe dimensionnée annuellement. Cette garantie fait l'objet d'une tarification établie par Action Logement.





© Prefecture de La Réunion

CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS PRODUCTIFS NEUFS RÉALISÉS OUTRE-MER

Le crédit d'impôt en faveur du logement intermédiaire en outre-mer⁴⁵, s'applique aux acquisitions ou constructions ou mise à disposition de logements neufs à usage locatif ainsi qu'aux opérations de location-accession.

Montant

Le taux du crédit d'impôt est fixé à :

- 38,25 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu et à 35 % pour les entreprises et les organismes soumis à l'impôt sur les sociétés.
- Le taux de 38,25 % est porté à 45,9 % pour les investissements réalisés en Guyane et à Mayotte, dans les limites définies par les règles européennes relatives aux aides d'État. Le crédit d'impôt est applicable jusqu'au 31 décembre 2029.

Engagement de location

L'entreprise ou l'organisme s'engage à louer le logement pendant 5 ans au moins, à

des personnes qui en font leur résidence principale.

Plafonds de loyers et de ressources

Pour les baux conclus en 2025, les plafonds annuels de loyer, charges non comprises, sont fixés par mètre carré de surface habitable à 207 €. Les revenus des locataires doivent être inférieurs aux plafonds de ressources établis dans le tableau 11.

Déduction fiscale

Il est également possible de mobiliser un dispositif de déduction du résultat fiscal⁴⁹, qui s'applique aux acquisitions ou constructions ou mise à disposition de logements neufs à usage locatif ainsi qu'aux opérations de location-accession. La déduction fiscale est applicable jusqu'au 31 décembre 2029 et n'est pas cumulable avec le crédit d'impôt en faveur du logement intermédiaire.

45. Article 244 quater W du CGI.

46. Article 217 undecies du CGI.

TABLEAU 11 — PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES INVESTISSEMENTS PRODUCTIFS NEUFS EN 2025

Personne seule	37 731 €
Couple	69 773 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 808 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	77 845 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	83 236 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	88 629 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	5 669 €



RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL

44

Éco-prêt logement social outre-mer
(éco-PLS outre-mer)

46

Prêt Adaptéo

46

Prêt à l'amélioration (PAM)

48

Subvention de l'État pour l'amélioration
des logements locatifs sociaux (SALLS)

49

Aide au confortement parasismique
des logements sociaux aux Antilles

50

Crédit d'impôt

51

Seconde vie

52

TVA à taux réduit

53

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



03

ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL OUTRE-MER (ÉCO-PLS OUTRE-MER)

Une convention définissant le cadre de déploiement de l'éco-PLS sur 2023-2027 a été signée le 12 avril 2023. Un avenant à la convention a été signé le 14 novembre 2024.

Objet

L'éco-prêt logement social (éco-PLS)⁴⁷ a vocation à financer la rénovation énergétique des logements du parc locatif social.

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 12**).

Bénéficiaires

L'éco-PLS est distribué par la Banque des Territoires. Il est accessible aux organismes mentionnés à l'article D. 323-13 du CCH ainsi qu'aux établissements médico-sociaux pour personnes âgées

présentant au minimum 50% de places habilitées à l'aide sociale, à l'exception des résidences autonomie non soumises à cette condition, aux établissements médico-sociaux pour personnes handicapées et aux établissements pour mineurs relevant de l'aide sociale à l'enfance ou de la protection judiciaire de la jeunesse.

Critères d'éligibilité en outre-mer

A la Réunion, en Martinique, en Guadeloupe et en Guyane sont éligibles à l'éco-prêt logement social les opérations de rénovation énergétique des logements du parc social dont les dates de dépôt de permis de construire sont antérieures au 1^{er} mai 2010, date de la mise en place de la première réglementation thermique (RTAA). Pour les logements situés à Mayotte, la date de dépôt de permis de construire doit être antérieure au 1^{er} juillet 2014.

L'octroi du prêt est subordonné à l'avis conforme du représentant de l'État dans la collectivité sur le niveau de loyer pratiqué après travaux.

Les opérations d'acquisition-amélioration, financées en LLTS, LLS 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 outre-mer

Le droit à prêt est défini en fonction d'un nombre de points à atteindre, chaque geste d'amélioration valant un nombre de points précis. La réalisation d'une combinaison de travaux permettant d'atteindre un nombre de points supérieur ou égal à 8 donne ainsi droit à un prêt de 7 500 €. À partir de 23 points, le droit à prêt est de 33 000 €.

TABLEAU 12 — 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	TLA - 0,75 %
de 16 à 20 ans	TLA - 0,45 %
de 21 à 30 ans	TLA - 0,25 %

PRÊT PAM BEI

Prêt à taux fixe, complémentaire à l'éco-prêt.

La Banque Européenne d'Investissement (BEI) met à disposition des ressources pour permettre à la Banque des territoires de proposer un prêt à taux fixe pour la réhabilitation énergétique des logements sociaux jusqu'à 30 ans.

Les opérations doivent respecter les mêmes critères d'éligibilité que pour l'éco-prêt et le prêt peut financer le besoin de financement déduction faite du montant de l'éco-prêt.

Les travaux finançables concernent l'amélioration de l'isolation et de la ventilation des toitures et murs, le changement des baies, l'installation de brasseurs d'air, l'installation ou le remplacement de systèmes d'eau chaude

sanitaire, l'ajout ou le remplacement de systèmes de ventilation mécanique ou de systèmes de chauffage dans les Hauts de La Réunion. Ces travaux sont listés en annexe 1 de la convention sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt

logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux. Ils devront figurer dans une note technique justifiant l'atteinte des performances énergétiques.

Montant

Le montant de l'éco-PLS varie donc de 7 500 € à 33 000 € par logement, en fonction du gain énergétique. Plusieurs bonus permettent de majorer le droit à prêt :

→ 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 la rénovation du bâtiment fait l'objet d'une démarche environnementale. Pour être éligible, l'opération doit satisfaire au moins 6 des 8 critères de qualité environnementale précisés dans la convention.

→ Bonus amiante : Une majoration du montant du prêt de 3 000 € par logement est accordée si le bâtiment à rénover dispose d'un rapport⁴⁸ de repérage avant travaux attestant de la présence d'amiante dans le bâti.

Pour les logements qui bénéficieront de l'agrément du dispositif « seconde vie », le montant par logement est porté à son plafond⁴⁹, soit 33 000 € hors bonus sur une durée de 30 ans, complété par des prêts équivalents aux prêts PLAI (LLTS), PLUS (LLS) ou PLS sur une durée de 40 ans.

Le montant total du prêt accordé au bailleur ne peut pas dépasser le coût total des travaux présenté dans le plan de financement.

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

48. Rapport mentionné par le décret n°2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante.

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

PRÊT ADAPTÉO

Le prêt Adaptéo, bonifié par l'ADEME, permet de financer les changements de vecteurs énergétiques.

La bonification apportée par l'ADEME permet de proposer un prêt présentant les mêmes caractéristiques financières avantageuses que l'éco-prêt, mais avec une durée maximale de 25 ans.

Sont éligibles pour l'ensemble du patrimoine social en outre-mer, les changements de vecteurs énergétiques vers des installations solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, ainsi que les travaux concernant les boucles d'eau chaude secondaires, dont les colonnes montantes.

Pour les bâtiments situés dans les Hauts de La Réunion, les investissements sur les systèmes de chauffage couplés à une rénovation globale éligible à l'éco-prêt, sont éligibles.

PRÊT À L'AMÉLIORATION (PAM)

Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent notamment financer les travaux éligibles à la subvention de l'État pour l'amélioration des logements locatifs sociaux (SALLS – cf. infra). Les différents axes sont :

- Améliorer la vie quotidienne des habitants et la résidentialisation (incluant les travaux de mise aux normes d'accessibilité) via la réalisation de travaux visant à rendre les espaces plus conviviaux, sécurisés et accessibles ;
- Engager une réhabilitation ou le renouvellement de composants, incluant notamment le remplacement ou l'amélioration des éléments dégradés ou obsolètes d'un bien immobilier ;
- Mener une réhabilitation lourde et/ou une restructuration ;
- Réaliser une rénovation énergétique, en complément de l'offre éco-prêt

logement social décrite ci-dessus, afin de réduire la consommation d'énergie tout en améliorant le confort des occupants.

Logements éligibles

Les prêts à l'amélioration de la CDC sont destinés aux travaux d'amélioration de logements ordinaires ou logements-foyers donnant lieu pour ces derniers à conventionnement ou déjà conventionnés à l'APL⁵⁰.

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- La durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans⁵¹ ;
- Il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelles ;
- Le prêt est révisable pour le logement ordinaire, indexé sur le taux du livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité⁵² ;
- Le taux d'intérêt est égal à TLA + 0,60 %⁵³ ; toutefois, il est

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX ET DE LOGEMENTS EN STRUCTURES COLLECTIVES

Des prêts pour le financement des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux ordinaires et de logements en structures collectives sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS).

Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 25 ans, avec un différé d'amortissement de 10 ans au plus, et à un taux fixe de 0,75%. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité à 30 % du montant total TTC de l'opération. Ils ne peuvent donc pas couvrir l'ensemble d'une opération.

Les prêts d'ALS lui donnent droit à des contreparties, sous forme de droits de réservation locatifs établis en fonction du montant du financement versé par ALS. Des prêts spécifiques existent également au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel.

Prêt spécifique PAM Taux Fixe Habitat Spécifique

Ce prêt permet de financer des travaux d'amélioration pour :

- Les établissements médico-sociaux ;
- Les résidences pour étudiants ;
- Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ;
- Les résidences sociales / maisons relais / pensions de famille.

50. En l'absence de convention APL, les logements-foyers pour personnes âgées de plus de 50 % de places habilitées à l'aide sociale, les logements foyers pour personnes handicapées et les établissements dédiés aux mineurs (ASE/PJJ) peuvent être financés en prêt PHARE de la CDC.

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

52. Cf. rubrique conditions financières des prêts PLAI et PLUS.

53. Taux du livret A à 2,4 %, taux en vigueur au 1^{er} février 2025.

SUBVENTION DE L'ÉTAT POUR L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (SALLS)

Objet de l'aide

La SALLS a pour objet d'aider les bailleurs propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux à réaliser les travaux d'amélioration dans les logements ou immeubles existants⁵⁴.

Caractéristiques de l'aide

Pour déterminer le montant de la subvention, l'assiette de référence est représentée par la totalité du prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation de l'immeuble, exprimé hors taxe sur la valeur ajoutée. Le taux de subvention destiné à financer l'opération est fixé par le représentant de l'État dans la collectivité, dans la limite supérieure de 35 % du prix de revient prévisionnel et sans que le montant de la subvention ne puisse excéder un plafond de 20 000 € par logement concerné par l'opération.

Nature des travaux

Les logements et immeubles sur lesquels portent les travaux doivent avoir été achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée par le représentant de l'État dans la collectivité, pour :

- Les travaux de réhabilitation énergétique ainsi que les autres travaux destinés à la réalisation d'économies de charges ;
- Les travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne et au confort dans les logements, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées et ceux destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles ;
- Les travaux réalisés sur des immeubles dégradés ;
- Les travaux de restructuration interne des immeubles et des logements ou de reprise de l'architecture extérieure ;

→ Les travaux de confortement face au risque parasismique et cyclonique.

Les bénéficiaires de subventions doivent s'engager pour une période minimale de dix ans à :

- Conserver les logements améliorés dans leur patrimoine ;
- Préserver l'usage d'habitation des logements ;
- Faire occuper les logements, lorsqu'ils sont devenus vacants, par des personnes dont les ressources sont au plus égales à un montant déterminé dans des conditions fixées par arrêté ministériel ;
- Percevoir des loyers au plus égaux à des plafonds fixés par arrêté ministériel⁵⁵.

54. Articles D. 323-13 à D. 323-23 du CCH.

55. Arrêté du 8 janvier 2024 relatif aux conditions de financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

AIDE AU CONFORTEMENT PARASISMIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX AUX ANTILLES

Objet de l'aide

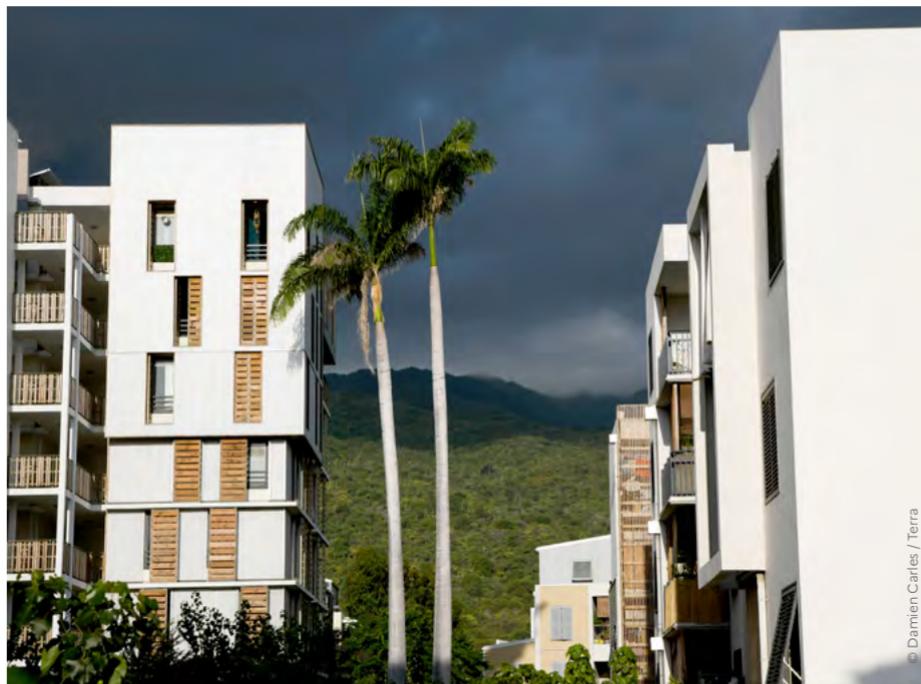
Dans le cadre de la troisième phase du plan séisme Antilles (PSA), le fonds de prévention pour les risques naturels majeurs (FPRNM dit fonds « Barrière ») finance la réduction de la vulnérabilité du logement social au risque sismique.

Caractéristiques de l'aide

Le taux de subvention destiné à financer l'opération est de 35 % en Guadeloupe et en Martinique, ainsi qu'à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy.

Nature des travaux

Seuls les études et travaux de confortements parasismiques sur les logements sociaux sont éligibles.



Il s'agit des opérations qui visent à réduire la vulnérabilité d'un bâtiment existant telles que par exemple le renforcement de piliers, la création de contreventements, le renforcement des liaisons entre les structures horizontales (planchers)

et verticales (murs) ou l'élimination d'éléments dangereux qui ne sont pas nécessaires structurellement et qui pourraient s'effondrer. En revanche, les reconstructions ou constructions ne sont pas concernées par ce dispositif.

CRÉDIT D'IMPÔT⁵⁶

Nature de l'aide

Les organismes de logement social peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre de travaux de réhabilitation pour les logements achevés depuis plus de vingt ans, définis par décret, permettant aux logements d'acquies des performances techniques, énergétiques et environnementales définies par décret voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortement contre le risque sismique ou cyclonique.

Bénéficiaires

Peuvent en bénéficier :

- Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ;
- Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer ;

→ Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévus à l'article L. 365-1 du CCH.

Après avoir bénéficié du crédit d'impôt, les organismes ont l'obligation de louer à des personnes physiques qui en font leur habitation principale, sous condition de ressources et plafond de loyer, dans les six mois à compter de l'achèvement des logements et pour une durée au moins égale à cinq ans, par l'organisme HLM ou par un gestionnaire avec lequel l'organisme ou la société bénéficiaire du crédit d'impôt a signé une convention.

Le crédit d'impôt s'applique aux acquisitions, constructions ou réhabilitations d'immeubles effectuées à compter du 1^{er} juillet 2014 et jusqu'au 31 décembre 2029.

Montant de l'aide

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 40 %. Ce crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux. Il est assis sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement.



56. Article 244 quater X du CGI.

SECONDE VIE

Objet

Le dispositif seconde vie permet de faire bénéficier les logements qui font l'objet d'une rénovation lourde ayant pour effet de leur donner des caractéristiques équivalentes à celles d'un logement neuf, notamment en termes de performance énergétique, des mêmes avantages fiscaux que ceux accordés aux constructions neuves (taux de TVA réduit et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties)⁵⁷.

Logements concernés

Les logements doivent :

- Être achevés depuis au moins 40 ans et constituer des logements sociaux depuis au moins 40 ans (construits, améliorés, ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État) et appartenir ou être gérés par un organisme HLM ;
- Ne pas respecter des critères de performance énergétique et environnementale.

Conditions relatives aux travaux

Les travaux doivent permettre aux logements :

- D'atteindre des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à la RTAA DOM ;
- De respecter des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité.

Aides fiscales

L'opération de travaux fait l'objet d'un agrément permettant le bénéfice de l'application du taux réduit de 2,10 % de la TVA à l'ensemble des travaux réalisés (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée). A l'achèvement des travaux, les logements bénéficieront d'une exonération de TFPB pendant 25 ans⁵⁸.

Offre de prêt spécifique de la CDC

L'agrément « seconde vie » et le respect des règles d'éligibilité de l'éco-PLS de droit commun ouvre le droit au bénéfice d'un éco-PLS de 33 000 € maximum (et d'éventuels bonus amiante, zone de bruit et performance carbone),

sur une durée de 30 ans. En complément de l'éco-prêt, la Caisse ouvre le droit au bénéfice de prêts équivalents au PLUS, PLAI et PLS, sur une durée de 40 ans. Ces prêts peuvent couvrir l'ensemble du coût d'opération, déduction faite de l'éco-PLS et des subventions.



57. Décret n° 2024-1142 du 4 décembre 2024 relatif aux conditions d'application du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée et de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la réalisation de travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique de logements sociaux.

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

TVA À TAUX RÉDUIT

Les travaux de rénovation portant sur les logements sociaux sont soumis au taux réduit de 2,10 % (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée).

Sont concernés par le taux réduit de TVA de 2,10 %, dès qu'ils portent sur des logements locatifs sociaux⁵⁹ :

- 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 du dispositif « Seconde Vie » ou de l'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour les LLTS ou un prêt locatif à usage social (PLUS) pour les LLS. 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 concernées les prestations de rénovation énergétique pour tous les logements achevés depuis plus de deux ans⁶⁰.

59. 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.

60. Cf rubrique TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé.



DÉGRÈVEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÈS (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 éligibles⁶¹ 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 ainsi que ses systèmes énergétiques (refroidissement, ventilation, éclairage des locaux, eau chaude sanitaire) incluant les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

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

61. Les dépenses de travaux éligibles, définies à l'article 1391 E du CGI, sont celles qui portent sur les locaux mentionnés au II, 1^{er} du III et IV de l'article 278 sexies du CGI.



ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

56

Prêt à taux zéro (PTZ)

63

Prêt conventionné (PC)

65

Prêt de location-accession (PSLA)

69

Bail Réel Solidaire (BRS)

70

Aide au logement évolutif social (LES/
LAS-LATS)

73

Aide au logement évolutif social
d'insertion (LES « Insertion »)

74

Aide à l'acquisition-amélioration
de l'habitat (AAH)

77

TVA à taux réduit

78

Fonds de garantie à l'habitat social



04

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Objet du prêt

Le PTZ⁶² est un prêt sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années à la date d'émission de l'offre de prêt. En outre-mer, le PTZ peut être mobilisé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Il est soumis à des conditions de ressources. Depuis le 1^{er} avril 2025, le PTZ peut financer :

- L'achat d'un logement neuf sur l'ensemble du territoire ;
- L'achat, par ses occupants, d'un logement du parc social (dans les conditions précisées ci-après) ;
- L'acquisition d'un logement neuf, sans conditions, en cas de bail réel solidaire (BRS), de prêt social de location-accession (PSLA), de transformation de locaux en logements ou situé en quartier

prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou en zone ANRU.

Logement neuf

Est considérée comme une opération neuve au sens du PTZ :

- La construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- L'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- L'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- L'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal ;
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régi par la loi du 12 juillet 1984), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option ou lorsque l'emprunteur est le deuxième occupant

à la condition, d'une part que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et, d'autre part, que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du deuxième occupant.

Les travaux, concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal, sont à réaliser avant la vente ou lors de l'acquisition par l'emprunteur, et doivent avoir pour effet de rendre à l'état neuf :

- Soit la majorité des fondations ;
- Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage ;

62. 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).

TABLEAU 13 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ EN 2025

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1
1	49 000 €	34 500 €
2	73 500 €	51 750 €
3	88 200 €	62 100 €
4	102 900 €	72 450 €
5	117 600 €	82 800 €
6	132 300 €	93 150 €
7	147 000 €	103 500 €
8 et plus	161 700 €	113 850 €

TABLEAU 14 — QUOTITÉS DU PTZ AU 1^{ER} AVRIL 2025

Tranche	Quotité		
	Logements individuels neufs	Logements neufs collectifs	Vente HLM
1	30 %	50 %	20 %
2	20 %	40 %	20 %
3	20 %	40 %	20 %
4	10 %	20 %	20 %

TABLEAU 15 — PLAFONDS D'OPÉRATION DU PTZ EN 2025

Nombres de personnes	Zone A	Zone B1
1	150 000 €	135 000 €
2	225 000 €	202 500 €
3	270 000 €	243 000 €
4	315 000 €	283 500 €
5 et plus	360 000 €	324 000 €

- Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- Soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux⁶³.

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

La vente d'un logement du parc social⁶⁴ 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). S'ajoute à cela une condition relative à la situation de l'emprunteur :
 - Si le logement est occupé, l'emprunteur doit en être le locataire, son conjoint ou, à condition que ses ressources soient inférieures aux plafonds PLS, un de ses ascendants ou descendants ;
 - Si le logement est vacant, l'emprunteur doit être une personne physique.

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale au moins pendant les six années suivant la date de versement du prêt. 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.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁶⁵ :

- La somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁶⁶) 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



63. 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.

64. 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.

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

66. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

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 13**.

Montant du prêt :

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération⁶⁷, apprécié dans la limite d'un plafond. Le PTZ n'est pas un prêt principal : son montant ne peut pas excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération. Par dérogation, lorsque la quotité est égale à 50 %, le montant du prêt ne peut excéder de plus d'un quart le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement d'une même opération.

Quotité

La quotité de prêt (cf. **tableau 14**) applicable aux logements est fixée en fonction de l'appartenance de

l'emprunteur à l'une des tranches de ressources fixées dans le **tableau 17** et du type d'opération.

Les acquisitions de logements individuels neufs font l'objet de quotités décotées par rapport aux autres opérations financières. Pour un logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, la quotité est de 20 %.

Plafonds d'opération

Les plafonds de montants d'opération retenus pour le calcul du prêt varient en fonction de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage⁶⁸ (cf. **tableau 15**).

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 logement⁶⁹.

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 16**). Le résultat est ensuite comparé aux limites du **tableau 17**. 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 18**). Plus ses revenus sont élevés et plus la durée totale du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'accédant bénéficie d'un différé de remboursement plus ou moins long : il ne commence à rembourser le prêt à taux zéro qu'à l'issue de la période de différé.

TABLEAU 16 — COEFFICIENT FAMILIAL DU PTZ (UTILISATION POUR LES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT)

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

TABLEAU 17 — LIMITES DES TRANCHES DU PTZ⁷⁰

	Zone A	Zone B1
1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €
2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €
4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €



67. 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 CCH comprend la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ; les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ; le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro, d'un PAM à taux zéro ; 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.

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

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

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

TABLEAU 18 — **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ
(DURÉE DE REMBOURSEMENT ET DE DIFFÉRÉ)**

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

PTZ RECONSTRUCTION MAYOTTE

Suite au cyclone Chido, la loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte a mis en place un prêt à taux zéro (PTZ) pour accompagner les familles mahoraises dans la reconstruction de leur habitation. Il permettra d'emprunter jusqu'à 50 000 euros, pour une durée maximale totale de trente ans, à taux zéro sur toute la durée du prêt et avec un différé d'amortissement de cinq ans.

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

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

Le prêt conventionné⁷¹ 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 seuls⁷²;
- L'agrandissement de surface habitable;
- L'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

L'opération peut ne porter que sur l'usufruit, la nue-propriété ou une partie des parts d'un logement ou d'un terrain,

si le ménage détient déjà l'autre composante de la pleine propriété. Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception d'une liste de prêts définie réglementairement⁷³. Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celles du PTZ⁷⁴.

Distinction PAS et PC hors PAS

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

Taux d'intérêt plafonds

Le taux d'intérêt des PC hors PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge⁷⁵. Il peut être inférieur à ces taux plafonds.

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

71. 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).

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

73. Article D. 331-72 du CCH.

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

75. 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.

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 ans⁷⁶.

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

© Arnaud Bouissou/Terra



PRÊT DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Objet du prêt

Le PSLA⁷⁷ est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession⁷⁸.

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 prix⁷⁹

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 20** ci-après⁸⁰. 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 19**). Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁸¹ :

- La somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁸²) 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 »).

Avantages fiscaux

Ce dispositif ouvre droit à des avantages fiscaux, à savoir :

- Un crédit d'impôt spécifique pour l'outre-mer de 35 %⁸³ ;
- Un taux de TVA réduit de 2,10 % (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée) ;

→ Une exonération de TFPB pendant 15 ans dans le cas d'un logement neuf et 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. 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 PLS⁸⁴ et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA⁸⁵.

TABLEAU 19 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2025⁸⁶

Nombre de personnes	Zone A	Zones B1
1	38 508 €	38 508 €
2	57 555 €	57 555 €
3	75 447 €	69 183 €
4	90 078 €	82 871 €
5	107 173 €	98 101 €
6	120 598 €	110 396 €
Pers. suppl.	13 440 €	12 301 €

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

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

79. 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.

80. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile (article D. 331-10 du CCH, surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes - cf. note 2 page 12). Celle-ci peut être augmentée, dans la limite de 6m², par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004). Les plafonds sont exprimés hors TVA (arrêté du 27 décembre 2011).

81. Arrêté du 31 mai 2011 ayant modifié l'arrêté du 4 octobre 2001

relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

82. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

83. Article 244 quater W du CGI.

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

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

86. Article 1^{er} de l'arrêté du 26 mars 2004 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2023.

TABLEAU 20 — PLAFONDS DE REDEVANCE LOCATIVE ET PLAFONDS DE PRIX AU 1^{ER} JANVIER 2025

	Zone A	Zone B1
Plafonds de redevance locative	11,75 €/m ²	10,13 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4 675 €/m ²	3 744 €/m ²

TABLEAU 21 — ENVELOPPE ET TAUX DU PSLA DISTRIBUÉ SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2025

	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux en cas de transfert du prêt à une personne physique	
			taux min.	taux max.	taux min.	taux max.
Établissements de crédit	600	TLA + 1%	TLA + 1 %	TLA + 1,25 %	TLA + 1 %	TLA + 1,3 %

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

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 PACS⁸⁷.

- 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 du LLS 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 relogement⁸⁸ 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.



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

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

BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Objet

Le dispositif relatif aux organismes de foncier solidaire (OFS) et au bail réel solidaire (BRS) a pour objectif de mettre en place un parc de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables, basé sur un mécanisme de dissociation entre la propriété foncière et bâtie.

Le foncier d'un logement en BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, tandis que le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire des droits réels immobiliers. Ce mécanisme de dissociation permet de diminuer de manière importante le prix du logement et d'être en adéquation avec les ressources des ménages modestes. Le ménage s'engage ensuite à verser une redevance foncière à l'OFS, mensuellement, durant toute la durée du bail.

Ce bail est d'une durée de 18 à 99 ans, rechargeable à l'infini et le ménage preneur peut le céder, donner ou transmettre par voie de succession. Ce dispositif propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources du BRS-accession sont ceux du PSLA (R.255-1 du CCH, cf. **tableau 19**), tandis que ceux du BRS locatif sont ceux du LLS et LLTS (R.255-9 du CCH, cf. **tableau 5**). 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 20**).

Avantages fiscaux

- Exonération de la taxe de publicité foncière pour les BRS entre un OFS et un opérateur (Art 743 CGI) ;
- Application du régime de taux réduit d'impôt sur les sociétés en cas de cession de locaux professionnels ou de terrains à bâtir (Art 210 F du CGI) ;
- Exonération de l'impôt sur le revenu pour les plus-values réalisées par un particulier lors d'une vente d'immeuble à un OFS (Art 150 U du CGI) ;
- Dispositif éligible au PTZ et au PAS ;
- TVA à taux réduit pour les logements en BRS de 2,10 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée) ;
- Possibilité, sur délibération des collectivités, d'une exonération entre 30 et 100 % de la TFPB sur les logements en BRS.

AIDE AU LOGEMENT ÉVOLUTIF SOCIAL (LES/LAS-LATS)

Objet de l'aide

Une aide pour l'accèsion à la propriété peut être versée aux personnes physiques à faibles revenus, pour financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux (LES), à faible coût, en accession à la propriété à titre de résidence principale, dont les aménagements intérieurs et la finition pourront être réalisés par l'accédant.

A Mayotte, cette aide est, selon les revenus des bénéficiaires, soit une aide pour les logements en accession sociale à la propriété (LAS), soit une aide à l'accèsion très sociale à la propriété (LATS).

Nature des travaux

Les logements doivent être habitables dès leur livraison, mais des travaux peuvent être laissés à la charge

de l'acquéreur (hors opération), notamment : revêtements des parois intérieures, finition des sols, montage des parois intérieures, menuiseries intérieures, chauffe-eau, plafonds.

La conception architecturale devra permettre une évolution ultérieure de l'habitation⁸⁹.

La construction des logements est assurée :

- Soit par les personnes physiques déjà propriétaires du terrain (secteur diffus), sous condition d'assistance d'un maître d'ouvrage délégué agréé par le représentant de l'État dans le département ;
 - Soit par des maîtres d'ouvrage agréés qui cèdent le logement et son terrain ultérieurement (secteur groupé).
- Les contrats de vente aux accédants doivent prévoir le transfert en pleine propriété de l'immeuble cédé.

En secteur diffus, l'agrément des opérateurs est délivré par le préfet

du département concerné après vérification des garanties professionnelles, de l'existence d'une garantie ou d'une caution pour les fonds gérés sous mandats, de la souscription des assurances de responsabilité civile, professionnelle et décennale, répondant aux obligations légales.

Bénéficiaires de l'aide

Les bénéficiaires de la subvention sont les personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par arrêté préfectoral, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, sans toutefois pouvoir excéder les plafonds fixés par l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'État pour l'accèsion très sociale dans les départements d'outre-mer. Ces plafonds sont les mêmes que ceux applicables au LLTS (cf. **tableau 5**).

89. Article 5 de l'arrêté du 29 avril 1997.

A Mayotte, les bénéficiaires doivent avoir des revenus annuels nets imposables inférieurs aux plafonds définis par arrêté préfectoral⁹⁰.

Les bénéficiaires de la subvention doivent figurer sur une liste établie par une commission créée par arrêté préfectoral qui détermine des critères de priorité pour le choix des bénéficiaires en tenant compte notamment du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La commission examine l'ensemble du dossier présenté et statue tant sur l'éligibilité à la subvention que sur la validité du montage financier⁹¹. L'attribution de la subvention est subordonnée à l'engagement de l'accédant de respecter pendant un délai de quinze ans les conditions suivantes :

- Occupation du logement à titre de résidence principale par l'accédant

et son conjoint, ses descendants et ascendants et leur conjoint pendant une durée au moins égale à huit mois par an, sauf motif légitime ;

- Absence de transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;
- Agrément par la commission prévue à l'article 6 ci-dessous du nouvel occupant si le logement est vendu ;
- Dans le cas où le logement serait vendu inachevé, engagement du nouvel accédant de faire procéder dans un délai de cinq ans à l'exécution des travaux de finition⁹².

Dans l'hypothèse où l'accédant à la propriété d'un logement évolutif social enfreindrait l'un des engagements pris en application de l'arrêté du 29 avril 1997, la subvention qu'il aurait perçue devrait être remboursée au prorata de la durée d'occupation⁹³.

Montant de l'aide

En LES, la subvention ne peut excéder 50 % du coût total de l'opération dans la limite des plafonds et en fonction de la composition familiale du ménage. **(tableau 22).**

En LAS-LATS, la subvention ne peut excéder 50 % du coût total de l'opération pour le LAS et 75 % du coût total de l'opération pour le LATS, dans la limite des plafonds et en fonction de la composition familiale du ménage **(tableau 23).**

Afin de garantir un effort financier minimum du bénéficiaire de la subvention, la subvention est plafonnée par le calcul d'un taux d'effort⁹⁴.

TABLEAU 22 — PLAFONDS DE SUBVENTION LOGEMENT ÉVOLUTIF SOCIAL (LES) EN 2025

	DIFFUS	GROUPÉ
Isolé	26 726 €	36 113 €
M + 0	30 095 €	44 070 €
M + 1	36 724 €	54 240 €
M + 2	41 775 €	60 229 €
M + 3	41 775 €	60 229 €
M + 4 et au-delà	45 141 €	64 145 €

TABLEAU 23 — PLAFONDS DE SUBVENTION LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE ET TRES SOCIALE (LAS-LATS) EN 2025

	LAS	LATS
M + 0	40 050 €	60 671 €
M + 1	46 464 €	69 696 €
M + 2	55 771 €	83 657 €
M + 3	55 771 €	83 657 €
M + 4 et au-delà	65 803 €	98 706 €

90. Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2, N étant l'année de demande de subvention.

91. Article 6 de l'arrêté du 29 avril 1997

92. Article 4 de l'arrêté du 29 avril 1997

93. Article 16 de l'arrêté du 29 avril 1997

94. Article 8 de l'arrêté du 29 avril 1997.

AIDE AU LOGEMENT ÉVOLUTIF SOCIAL D'INSERTION (LES « INSERTION »)

Objet de l'aide

Une aide de l'État peut être accordée pour la réalisation par les accédants de leur résidence principale. Ceux-ci sont tenus d'effectuer les travaux de construction et de finition avec l'assistance d'un maître d'ouvrage délégué dans les conditions prévues aux articles 3 à 6 de l'arrêté du 22 mai 1997 relatif aux aides de l'État pour la réalisation de logements d'insertion par les accédants à la propriété avec l'assistance d'un maître d'ouvrage.

L'aide de l'État est constituée par une subvention forfaitaire couvrant le coût d'acquisition éventuel du terrain, des matériaux et d'accompagnement social et technique nécessaire.



Bénéficiaires de l'aide

Les bénéficiaires de la subvention et les conditions d'engagement sont les mêmes que pour les dispositifs LES et LAS-LATS.

Montant de l'aide

Le représentant de l'État dans le département fixe le montant forfaitaire de l'aide qui ne peut être supérieur à 100 % du coût de l'opération et est plafonné dans les conditions suivantes :
→ Pour les bénéficiaires déjà propriétaires du terrain, la subvention est plafonnée à

hauteur de 80 % du plafond « LES diffus » **(tableau 22)**.

→ Pour les bénéficiaires devant acquérir le terrain, la subvention est plafonnée à hauteur de 80 % du plafond « LES groupé » **(tableau 22)**⁹⁵.

95. Article 7 de l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'État pour l'accès social dans les départements d'outre-mer.

AIDE À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE L'HABITAT (AAH)

Objet de l'aide

L'aide de l'État est constituée d'une subvention forfaitaire couvrant une fraction du coût de l'acquisition du logement, du prix prévisionnel des travaux et, le cas échéant, les dépenses liées à la régularisation des titres de propriété foncière.

L'aide vise prioritairement l'éradication et la prévention de l'insalubrité. Elle est attribuée en priorité dans le périmètre d'opérations de résorption d'habitat insalubre (RHI), d'opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS), d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'opérations de revitalisation de territoire (ORT) ou des quartiers visés en priorité par un nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)⁹⁶.

Le coût des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement et les dépenses qui y sont associées, doit être au moins égal à 25 % du prix de revient total de l'opération⁹⁷.

Les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap ne sont pas éligibles (cf. dispositif MaPrimeAdapt').

En secteur programmé, le bénéficiaire de l'aide dispose pour la réalisation de ses travaux des prestations habituelles d'accompagnement relevant du suivi-animation. En dehors de ces secteurs, l'octroi de la subvention est conditionné à une assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par un organisme bénéficiant d'un agrément du représentant de l'État dans la collectivité. Les honoraires de la prestation d'AMO sont pris en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Pour les travaux d'amélioration effectués par les bénéficiaires eux-mêmes, l'octroi de l'aide est conditionné à assistance

d'un maître d'ouvrage délégué. La maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) doit être assurée par un organisme bénéficiant d'un agrément du représentant de l'État dans la collectivité. Les honoraires de la prestation de MOD sont pris en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Bénéficiaires de l'aide

L'aide à l'acquisition-amélioration des logements peut être attribuée aux personnes physiques accédant à la propriété respectant les plafonds de ressources du LLS pour les ménages « modestes » et du LLTS pour les ménages « très modestes »⁹⁸ (cf. **tableau 5**). Le bénéficiaire d'une aide au titre de l'acquisition-amélioration doit s'engager à occuper le logement, pendant une durée de douze ans suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux, à titre de résidence principale, au moins huit mois par an.

Pendant la durée d'occupation, le logement ne peut pas faire l'objet d'une transformation en local commercial

ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière⁹⁹.

Montant de l'aide

Le représentant de l'État dans la collectivité fixe par arrêté le taux destiné à financer l'opération. Il tient compte de la taille et des ressources du ménage attributaire et, éventuellement, de la localisation géographique du logement. Néanmoins, le montant de la subvention ne peut excéder :

→ 50 % du prix du logement dans la limite des plafonds définis dans le **tableau 24** pour les ménages aux ressources modestes ;

→ 50 % du prix du logement dans la limite des plafonds définis dans le **tableau 25** pour les ménages aux ressources très modestes.

96. Article 2 de l'arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

97. Article 6 de l'arrêté du 27 avril 2023.

98. Article 3 de l'arrêté du 27 avril 2023.

99. Article 14 de l'arrêté du 27 avril 2023.

TABLEAU 24 — PLAFONDS DE SUBVENTION AAH MODESTES EN 2025

Catégorie ménage	Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion	Mayotte
1	28 890 €	31 950 €
2	35 255 €	31 950 €
3	43 391 €	37 171 €
4	48 184 €	44 617 €
5	48 184 €	44 617 €
6 et au-delà	51 316 €	52 643 €

TABLEAU 25 — PLAFONDS DE SUBVENTION AAH TRÈS MODESTES EN 2025

Catégorie ménage	Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion	Mayotte
1	36 113 €	48 537 €
2	44 069 €	48 537 €
3	54 240 €	55 757 €
4	60 230 €	66 925 €
5	60 230 €	66 925 €
6 et au-delà	64 145 €	78 964 €

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR L'ACCESSION SOCIALE

Des prêts pour l'accession sociale à la propriété sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS).

D'une part, ALS met en place un prêt Accession 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. Ce dispositif est soumis à des conditions de ressources : les bénéficiaires du prêt doivent justifier d'un revenu fiscal inférieur aux plafonds prévus pour le logement intermédiaire, et le prêt est réservé aux primo-accédants. Ce dispositif aide à financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, ou l'acquisition d'un logement ancien vendu par un Organisme de logement social (OLS). Le prêt est accordé à un taux fixe déterminé périodiquement par Action Logement Services (1% actuellement) pour un montant maximal de 30 000€ et une durée d'au plus 25 ans. Ces aides sont distribuées dans la limite des enveloppes prévues par Action Logement.

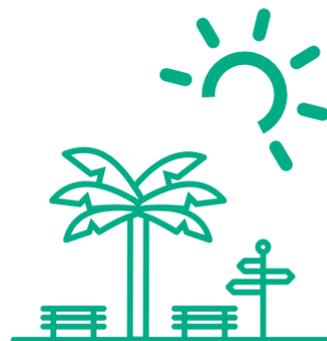
D'autre part, des prêts d'ALS peuvent également financer :

- Les opérations de construction financées dans le cadre du dispositif du logement évolutif social (LES/LAS-LATS), avec un prêt complémentaire de 40 000 € maximum. Ce prêt est accordé pour une durée maximale de 25 ans, avec un différé d'amortissement de 2 ans au plus, et à un taux fixe déterminé périodiquement par ALS. Il est actuellement fixé à 1,5% ;

- Les opérations financées dans le cadre du dispositif d'amélioration et d'acquisition amélioration de l'habitat (AH-AAH) avec un prêt complémentaire acquisition-amélioration de 40 000 € visant à financer la partie travaux. Ce prêt est accordé pour une durée maximale de 25 ans, et à un taux fixe déterminé périodiquement par ALS. Il est actuellement fixé à 1,5%.

Enfin, un financement est destiné aux OFS pour le portage foncier, sur la base d'un montant maximum de 15 000 € par logement produit en BRS (cf. page 67), en prêt amortissable à taux fixe bonifié, sur une durée maximale de 40 ans, avec un différé et une franchise totale d'intérêt de 0 à 10 ans.

Des prêts spécifiques peuvent également exister sur certains territoires.



TVA À TAUX RÉDUIT

Objet

Peuvent bénéficier du taux réduit de TVA à 2,10 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée) les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve :

→ Dans ou à moins de 300 m de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine¹⁰⁰ (convention PNRU signée avec l'ANRU) ;

→ Dans ou à moins de 300 m des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)¹⁰¹ ;

→ Partiellement ou totalement situé entre 300 et 500 m des QPV, à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de renouvellement urbain (convention NPNRU)¹⁰².

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 %¹⁰³. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR¹⁰⁴) au titre

TABLEAU 26 — PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICE DE LA TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1^{ER} JANVIER 2025

Nombre de personnes composant le ménage	DROM et CTU
1	33 479 €
2	44 710 €
3	53 766 €
4	64 910 €
5	76 357 €
6	86 055 €
Pers. suppl.	+ 9 599 €

de l'avant-dernière année précédant la date de la signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (année N-2). Les plafonds sont donnés dans le **tableau 26**.

Plafonds de prix

Le prix de vente ou de construction du logement est soumis aux mêmes plafonds de prix que les opérations PSLA (**tableau 20**).

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

101. Cf. décret 2023-1314 du 29 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la métropole et décret n° 2024-1212 du 27 décembre 2024 pour les DROM.

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

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

104. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

FONDS DE GARANTIE A L'HABITAT SOCIAL

Les aides à l'accès social à la propriété et à l'amélioration de l'habitat destinée aux ménages aux revenus modestes et très modestes ouvrent droit au bénéfice des fonds de garantie à l'habitat social¹⁰⁵ dans chacune des collectivités relevant de l'article 73 de la Constitution.

Ces fonds ont pour objet de garantir des prêts intervenant en complément d'aides à l'accès social et très sociale à la propriété, pour permettre à ces bénéficiaires au profil social et très social d'accéder au crédit bancaire « classique ».

À ce dispositif est associé un service d'intermédiation sociale et financière pour accompagner les ménages. Il est chargé du montage des dossiers de financement, du suivi social des bénéficiaires, du suivi comptable

des opérations, des opérations de recouvrement, de la gestion de l'assurance des impayés. Ce service est assuré par les « guichets uniques » :

- ATRIOM en Guadeloupe et Guyane ;
- Martinique Habitat en Martinique ;
- Réunion Habitat à La Réunion ;
- Mayotte Habitat à Mayotte.

105. Article D. 312-15 à D. 312-28 du CCH.





INVESTISSEMENT LOCATIF

82

Loc'Avantages

86

Denormandie



05

LOC'AVANTAGES

Le dispositif Loc'Avantages¹⁰⁶ permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les revenus locatifs en contrepartie d'un engagement sur les conditions de location du bien. Il a remplacé le dispositif Louer abordable.

Champ d'application

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

le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2027. Le dépôt de la demande doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la signature.

Engagement de location

La convention¹⁰⁷ conclue par le propriétaire bailleur avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est signée pour une durée minimale de six ans. Le logement, qu'il soit neuf ou ancien, doit être loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention. Le propriétaire s'engage par la convention sur les modalités de location de son bien en respectant les niveaux de loyers à pratiquer dans la limite de plafonds réglementaires qui varient en fonction de la localisation du logement correspondant au loyer de marché de la commune diminué d'une décote de 15 % (« Loc1 »), 30 % (« Loc2 ») ou 45 % (« Loc3 »)¹⁰⁸ (cf. infra), et en respectant le niveau de ressources de son locataire. La convention peut également prévoir la mise en œuvre d'une intermédiation locative (IML)

pour les personnes défavorisées, applicable quels que soient la localisation du logement et le type de conventionnement (cf. infra).

Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions.

Logements concernés

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

Intermédiation locative

La mise en œuvre d'une intermédiation locative se fait par le biais d'une location ou d'un mandat de gestion donné à un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation (agrément préfectoral). Ce mode de location ou de gestion

permet de bénéficier du taux de réduction le plus élevé, quel que soit le type de conventionnement (« Loc1, 2, ou 3 »).

Conditions concernant le locataire

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

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 27**.

Plafonds de ressources

→ Pour les conventions à loyer intermédiaire (Loc1), les plafonds de ressources sont présentés dans le **tableau 28**.

→ Pour les conventions à loyer social (Loc2), les plafonds de ressources sont présentés dans le **tableau 29**.

→ Pour les conventions à loyer très social

(Loc3), les plafonds de ressources sont présentés dans le **tableau 30**.

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)¹¹⁰.

Plafonds de loyers

Les loyers plafonds sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle est appliquée une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages. Ils sont fixés par commune (sauf à Mayotte où les plafonds de loyer sont les mêmes

106. Article 199 tricies du CGI.

108. Les modèles de conventions sont annexés à l'article D. 321-23 du CCH.

109. Articles L 321-4 et L 321-8 du CCH.

110. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

TABLEAU 27 — **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 %

pour toutes les communes du département). Pour définir le plafond applicable à un logement, on multiplie le plafond de loyer communal par un coefficient¹¹¹ dépendant de la surface : plus le logement est petit, plus le loyer plafond est élevé au m².

Les plafonds de loyer, hormis à Mayotte¹¹², sont fixés par arrêté¹¹³.

111. 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.

112. Les plafonds de loyer applicables à Mayotte sont fixés au 4 du I de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au CGI.

113. Les plafonds de loyer, hors Mayotte, sont fixés par l'arrêté du 30 janvier 2025 publié au JORF du 14 février 2025. En 2025, ils s'élèvent respectivement à 11,77 € m² pour le secteur intermédiaire ; 8,94 €/m² pour le secteur social ; 6,97 €/m² pour le secteur très social (charges non comprises).

TABLEAU 28 — PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE (LOC1) EN 2025

Composition du foyer	DROM-CTU, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	32 602 €
Couple	43 539 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	52 358 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	63 207 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	74 354 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	83 795 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	9 354 €



TABLEAU 29 — PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL (LOC2) EN 2025

Catégorie de ménages	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT	
	Zone A outre-mer	Zone B1 outre-mer
1	32 309 €	26 333 €
2	48 290 €	35 168 €
3	58 045 €	42 291 €
4	69 528 €	51 056 €
5	82 308 €	60 061 €
6	92 624 €	67 690 €
Par personne supplémentaire	10 322 €	7 553 €

TABLEAU 30 — PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL (LOC3) EN 2025

Catégorie de ménages	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT	
	Zone A outre-mer	Zone B1 outre-mer
1	17 770 €	14 484 €
2	28 975 €	21 103 €
3	34 828 €	25 376 €
4	38 450 €	28 234 €
5	45 273 €	33 036 €
6	50 945 €	37 230 €
Par personne supplémentaire	5 678 €	4 155 €



DENORMANDIE

Champ d'application

Depuis le 1^{er} janvier 2019 et pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2027, 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 logements, dans la continuité du plan national de lutte contre la vacance, 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 marqué¹¹⁴ ou dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Cette mesure concerne les investissements réalisés par les contribuables par l'intermédiaire

d'une société civile de placement immobilier (SCPI), au même titre que ceux réalisés en direct, à condition toutefois que les sommes versées au titre de la souscription soient employées au financement des logements visés par le dispositif Denormandie.

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 23, 29 ou 32 % 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 € pour au maximum deux logements.

Exemple : pour l'achat d'un bien

de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide s'élève à 64 000 euros pour une location de 12 ans, soit 5 333 € de déduction par an.

Condition de travaux

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Depuis le 1^{er} janvier 2020, les travaux éligibles sont alignés sur ceux du PTZ dans l'ancien¹¹⁵.

Conditions de performance énergétique¹¹⁶

Le niveau de performance énergétique globale tient compte des spécificités climatiques des territoires ultramarins¹¹⁷. Seules les opérations réalisées à Mayotte ne sont pas soumises au respect de conditions de performances énergétiques.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation relative aux bâtiments neufs prévue par le code de la construction et de l'habitation

en Guyane, Martinique et à La Réunion¹¹⁸. En Guadeloupe, elles respectent les délibérations du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant de sa compétence en matière de réglementation thermique¹¹⁹.

Les constructions anciennes situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion respectent cumulativement :

- Une exigence thermique ;
- Une exigence environnementale.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des logements situés dans les collectivités d'outre-mer pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux a été déposée à compter du 18 août 2013, date d'entrée en vigueur du décret précité.

Plafonds de loyers et de ressources

Les plafonds sont identiques à ceux du logement locatif intermédiaire (cf. **tableau 28**).

LA GARANTIE VISALE D'ACTION LOGEMENT

Il s'agit d'une garantie gratuite des loyers et charges locatives, pour faciliter l'accès au logement des salariés et des jeunes et rassurer les propriétaires bailleurs. Peuvent en bénéficier :

- les salariés de plus de 30 ans mutés, nouvellement embauchés ou percevant des revenus jusqu'à 1 500 € nets par mois ;
- les jeunes de 18 à 30 ans inclus ;
- les salariés signataires d'un contrat de travail « saisonnier », en cours au moment de la demande, ou actif dans les 3 mois ;
- les personnes signataires d'un bail mobilité.

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

115. III de l'article 2 quindicies B de l'annexe III du CGI.

116. 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 CGI, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code.

117. Article 46 AZA octies 0 AA de l'annexe III du CGI.

118. Articles R.162-1 et R. 192-2.

119. Délibérations relevant du domaine du règlement relatives à la réglementation thermique et aux caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, à la production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable ou par énergie de récupération dans les bâtiments en Guadeloupe et aux systèmes de refroidissement et à la performance énergétique des appareils de climatisation individuels.

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

-
- 90**
L'action coordonnée du ministère des Outre-mer et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- 91**
Aides à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (AH)
- 94**
Aides aux travaux de réduction de la vulnérabilité aux séismes réalisés aux Antilles
- 95**
Aides aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés en difficulté
- 98**
MaPrimeAdapt'
- 100**
MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Copropriétés
- 104**
Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)
- 109**
Prêt avance rénovation (PAR)
- 110**
TVA à taux réduit
- 111**
Certificats d'économie d'énergie (CEE)
- 112**
Aides Agir Plus et HODARI
- 113**
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers
- 114**
Partage des économies de charge
- 115**
Réduction d'impôt



06

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'ACTION COORDONNÉE DU MINISTÈRE DES OUTRE-MER ET DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'amélioration de l'habitat privé et notamment la lutte contre l'habitat indigne et le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé représentent des enjeux majeurs pour les territoires ultra-marins. En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, le ministère des Outre-mer et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) interviennent conjointement pour la mise en œuvre des politiques publiques d'amélioration de l'habitat privé (cf. **tableau 31**).

TABLEAU 31 — RÉPARTITION DES INTERVENTIONS MINISTÈRE DES OUTRE-MER - ANAH

Le ministère des Outre-mer intervient pour les bénéficiaires suivants :	L'Agence nationale de l'habitat (Anah) intervient pour les bénéficiaires suivants :
Les propriétaires occupants et accédants modestes et très modestes pour réhabiliter un logement dégradé et pour traiter des situations d'indignité (dégradations exposant les occupants à des risques pour leur sécurité physique et leur santé).	Les propriétaires bailleurs pour des aides à l'amélioration de l'habitat et la production d'un parc privé à vocation sociale ; Les propriétaires occupants et bailleurs pour MaPrimeRénov' ; Les propriétaires occupants et les locataires du parc privé au titre des aides à la perte d'autonomie MaPrimeAdapt' ; Les syndicats de copropriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique et/ou redresser leur copropriété en difficulté ; Les porteurs de projet de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), de Ventes d'immeuble à rénover (VIR) et de Dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (AH)

Objet de l'aide

L'aide de l'État à l'amélioration de l'habitat (AH) est constituée d'une subvention forfaitaire couvrant une fraction du coût prévisionnel des travaux et, le cas échéant, les dépenses liées à la régularisation des titres de propriété foncière.

Cette aide vise prioritairement l'éradication et la prévention de l'insalubrité. Elle est attribuée en priorité dans le périmètre d'opérations de résorption d'habitat insalubre, d'opérations de résorption de l'habitat spontané, d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, d'opérations de revitalisation de territoire ou des quartiers visés en priorité par un nouveau programme de renouvellement urbain¹²⁰.

Nature des travaux

Les travaux destinés à l'amélioration du confort, de la salubrité et de la sécurité de logements existants et les dépenses qui y sont associées ouvrant droit à une subvention sont définis par arrêté du représentant de l'État dans la collectivité.

Ils comprennent notamment :

- Les travaux préparatoires ;
- Les travaux de renforcement du gros œuvre, de création ou de réaménagement de planchers, de mise en place d'un escalier ou d'une rampe, de création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries, des travaux de lutte contre l'humidité ;
- Les travaux de création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie ;
- La réalisation des installations électriques intérieures et du branchement au réseau électrique ;
- La création ou la réfection du raccordement aux réseaux ;

- Les réparations visant à assurer le clos et le couvert du logement ;
 - Les travaux de réaménagement intérieur et d'extension ;
 - Les travaux de ravalement et de traitement des façades en cas d'intervention sur le gros œuvre ;
 - Les travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante ;
 - Le traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages ;
 - Les dépenses de maîtrise d'œuvre et de coordination sécurité protection de la santé (SPS).
- Les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap ne sont pas éligibles (cf. dispositif MaPrimeAdapt').

En secteur programmé, le bénéficiaire de l'aide dispose pour la réalisation de ses travaux des prestations habituelles d'accompagnement relevant du suivi-animation.

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

En dehors de ces secteurs, l'octroi de la subvention est conditionné à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) assurée par un organisme bénéficiant d'un agrément du représentant de l'État dans la collectivité. Les honoraires de la prestation d'AMO sont pris en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Pour les travaux d'amélioration effectués par les bénéficiaires eux-mêmes, l'octroi de l'aide est conditionné à une prestation assistance d'un maître d'ouvrage délégué. La maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) doit également être assurée par un organisme bénéficiant d'un agrément du représentant de l'État dans la collectivité. Les honoraires de la prestation de MOD sont pris en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Cette aide ouvre droit au bénéfice des fonds de garantie à l'habitat social mentionnés dans la partie **04 Accession sociale à la propriété**.

Bénéficiaires de l'aide

L'aide à l'amélioration de l'habitat peut être attribuée sous conditions de ressources :

- Aux propriétaires occupants (ou aux personnes titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes) ;
- Aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants, descendants ou leurs conjoints ;
- Aux occupants engagés dans une procédure de régularisation des titres de propriété foncière, si eux-mêmes, leurs ascendant ou leurs descendants sont à l'origine de l'édification des locaux au sens du I de l'article 1^{er} de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011.

Les plafonds de ressources à respecter sont ceux applicables au LLS pour les ménages dits « modestes » et au LLTS pour les ménages dits « très modestes » (cf. **tableau 5**)¹²¹.

Montant de l'aide

Le représentant de l'État dans la collectivité fixe par arrêté le taux destiné à financer l'opération et le plafond de travaux subventionnables. Il tient compte de la taille et des ressources du ménage attributaire et, éventuellement, de la localisation géographique du logement. Néanmoins, le montant de la subvention ne peut excéder :

- 50 % de la dépense subventionnable pour les ménages aux ressources modestes ;
- 70 % de la dépense subventionnable pour les ménages aux ressources très modestes.

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les opérations financées dans le cadre du dispositif d'amélioration et d'acquisition-amélioration de l'habitat (AH-AAH) peuvent faire l'objet d'un prêt complémentaire amélioration de 40 000 € au taux de 1,5 %. De plus, ALS met en place un prêt pour le financement des travaux d'amélioration de la résidence principale, à destination des salariés du secteur privé. Le prêt est réservé en priorité à des ménages justifiant d'un revenu fiscal inférieur aux plafonds prévus pour le logement intermédiaire. Le prêt est accordé à un taux fixe déterminé périodiquement par Action Logement Services (1,5% actuellement) pour un montant maximal de 10 000€ et une durée d'au plus 10 ans. Ces aides sont distribuées dans la limite des enveloppes prévues par Action Logement. Des prêts spécifiques peuvent également exister sur certains territoires.

120. Article 2 de l'arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

121. Article 3 de l'arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.



RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

AIDES AUX TRAVAUX DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ AUX SÉISMES RÉALISÉS AUX ANTILLES

Objet de l'aide

Le troisième volet du Plan Séisme Antilles (PSA) comprend un objectif de réduction de la vulnérabilité du bâti privé.

Pour répondre à cet objectif, le financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM, également dénommé Fonds Barnier) des travaux de réduction de la vulnérabilité aux séismes réalisés en Martinique et en Guadeloupe (ainsi qu'à Saint-Martin) a été ouvert.

Bénéficiaires de l'aide

Les propriétaires de biens privés à usage d'habitation situés en zone sismique 5 peuvent se voir attribuer une subvention¹²² pour la réalisation de travaux.

Au préalable, ces travaux doivent avoir été définis et préconisés par un diagnostic de vulnérabilité mené sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité territoriale (articles L. 561-3 et D. 561-12-7 du code de l'environnement)¹²³. Ces immeubles doivent être couverts par un contrat d'assurance incluant la garantie catastrophes naturelles.

Montant de l'aide

Les taux de financement maximum sont les suivants :

→ 50 % pour les études de diagnostic de vulnérabilité → 80 % pour les biens à usage d'habitation ou mixte. Le montant sera plafonné à 50 % de la valeur vénale réelle ou estimée du bien et sans dépasser 36 000 € par bien ;



122. Arrêté du 26 mars 2024 établissant la liste des types de travaux de réduction de la vulnérabilité aux séismes en zone de sismicité forte éligibles au fonds de prévention des risques naturels majeurs.

123. La mesure ne concerne pas les travaux de remise en état à l'identique après sinistre.

AIDES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET AUX COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Objet des aides

Les aides aux propriétaires bailleurs pour la lutte contre l'habitat indigne sont délivrées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Elles sont conditionnées à une contrepartie sociale (obligation de louer le logement à un loyer plafonné à des ménages sous conditions de ressources pendant six ans au titre du conventionnement). Ces aides contribuent à la revitalisation des centralités et cœurs de bourg, à traiter la vacance des logements, à remettre à disposition sur le marché locatif des logements réhabilités accessibles à des ménages aux ressources modestes. L'Anah délivre également des aides à la gestion et aux travaux aux syndicats de copropriétaires en difficulté.

Nature des travaux

L'Anah finance les travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé qui visent

à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. C'est le cas notamment lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Elle finance également plusieurs travaux d'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie et aussi des projets de travaux de transformation d'usage¹²⁴.

Les travaux doivent être entrepris dans des logements achevés depuis au moins 15 ans (sauf exceptions liées à l'urgence et à l'intérêt des travaux à réaliser), être effectués par des professionnels du

bâtiment, être d'un montant minimum de 1 000 € HT, permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement ou à des améliorations ciblées. Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.

Propriétaires bailleurs

Pour bénéficier de ces aides, il est nécessaire de remplir les critères du dispositif Loc'Avantages (voir partie **05 Investissement locatif**). Les propriétaires bailleurs bénéficient alors d'une réduction d'impôt importante allant de 15 % à 65 %, des aides présentées dans le **tableau 32** et sous certaines conditions de primes spécifiques présentées ci-après.

→ Prime de réduction de loyer : si le logement a bénéficié d'une aide pour un projet de travaux lourds, une prime complémentaire dite « de réduction de loyer » d'un montant maximum de 150 €/m² de surface habitable, dans la limite de 80 m²

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

TABLEAU 32 — AIDES FINANCIÈRES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Montants des aides financières		Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² soit 80 000 € par logement	50 %
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² soit 60 000 € par logement	50 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Suite à une procédure Règlement sanitaire départemental (RSD) ou un contrôle de décence		25 %
	Transformation d'usage		25 %

par logement, peut être octroyée sous plusieurs conditions :

- Opter pour un conventionnement à loyer social -Loc2- ou très social -Loc3- (art. L. 321-8 du CCH) ;
- Disposer d'un bien dans une zone « tendue » ;
- Obtenir un cofinancement (collectivités ou EPCI).

→ Prime liée à un dispositif de réservation au profit de public prioritaire : si le

logement a bénéficié d'une aide pour un projet de travaux lourds ou pour un projet de travaux d'amélioration, une prime supplémentaire de 4 000 € en secteur tendu peut être octroyée si :

- Le logement est loué à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes

défavorisées -PDALHPD- ou de la lutte contre l'habitat indigne) ;

- Le logement lié à une convention à loyer très social donne droit au préfet de désigner le locataire.

→ Prime d'intermédiation locative ou de loyer social ou très social : une prime de 1 000 € peut être octroyée si le logement fait l'objet d'une intermédiation locative ou d'un loyer

conventionné social ou très social.

→ Prime sortie de vacance¹²⁵ : une prime de 5 000 € peut être octroyée lorsque le logement est vacant depuis plus de deux ans dans les communes classées en niveau 5, 6 ou 7 de la grille communale de densité publiée par l'INSEE, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG).

Syndicats des copropriétaires

L'Anah apporte également des aides aux travaux et à la gestion aux copropriétés en difficulté (volet copropriétés dégradées d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat -OPAH-, opérations programmées d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées -OPAH-CD-, plan de sauvegarde -PDS-, etc.). Les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements relatifs à la gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale), la situation

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les travaux de propriétaires bailleurs s'intégrant dans le dispositif « Louer pour l'emploi », visant à louer pour une durée de 3 ans à un candidat locataire certifié Visale et avec un loyer maîtrisé, ouvrent également droit à un prêt travaux d'un montant allant jusqu'à 15 000 €.

De plus, les projets de travaux d'amélioration permettant la production d'une offre nouvelle de logements dans le parc privé à des fins sociales, dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, peuvent également bénéficier d'un financement d'Action Logement Services (ALS). La quotité maximale d'intervention est fixée à 30 % du prix de revient prévisionnel TTC de l'opération, en prêt amortissable à taux fixe bonifié (0,75 %), d'une durée maximale de 20 ans, avec possibilité d'un différé d'amortissement de 5 ans.

Des prêts spécifiques peuvent également exister sur certains territoires.

financière, l'état du bâti, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants mais aussi des facteurs extérieurs (marché immobilier, contexte urbain).

Les copropriétés en difficulté font l'objet d'une identification par la collectivité qui met en place l'ingénierie nécessaire à un accompagnement en amont d'un dépôt de dossier auprès de l'Anah.

L'aide de l'Anah s'élève à 35 % ou 50 % du montant des travaux. Diverses majorations peuvent également s'appliquer (en cas

de travaux urgents ou de cofinancement d'une collectivité par exemple)¹²⁶.

124. Délibération du CA de l'Anah du 13 décembre 2024 n°2024-47, sur le régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1^{er} du I et au II de l'article R. 321-12 du CCH ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6^o du I de l'article R. 321-12 du CCH.

125. Délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2024 n° 2024-03 portant création d'une prime de sortie de la vacance.

126. Délibération du CA de l'Anah du 11 décembre 2024 n°2024-44 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MAPRIMEADAPT'

Objet de la prime

La prime finance à la fois les travaux d'adaptation du logement et la prestation de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) chargé d'aider le ménage à mener à bien son projet de travaux.

L'octroi de la prime est conditionné à l'accompagnement obligatoire du ménage par un AMO habilité par l'Anah ou agréé¹²⁷. L'AMO doit réaliser un diagnostic « autonomie » qui permet de déterminer les besoins d'adaptation du logement.

Le coût de la prestation de l'AMO est pris en charge par l'Anah à hauteur de 350 € dans le cas d'un accompagnement simple, de 600 € dans le cas d'un accompagnement poussé, et 800 € si un ergothérapeute est mobilisé. Son coût est entièrement pris en charge si le logement est situé dans une zone couverte par une opération programmée (OPAH ou PIG). Le versement de la prime intervient après la réalisation des travaux et l'instruction de la demande de paiement par l'Anah.

Une avance de subvention (si les travaux n'ont pas encore commencé) ou un acompte (si les travaux ont déjà commencé) peuvent être versés aux ménages.

Cette prime est cumulable avec d'autres aides qui financent l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (prestation de compensation du handicap, aides des collectivités territoriales, aides des caisses de retraite...). MaPrimeAdapt' est également cumulable avec MaPrimeRénov' ainsi que les aides à l'amélioration de l'habitat du ministère des Outre-mer pour les propriétaires occupants. Cette aide ouvre également droit au bénéfice des fonds de garantie à l'habitat social mentionnés dans la partie **04 Accession sociale à la propriété.**

Bénéficiaires

MaPrimeAdapt' est ouverte aux personnes âgées d'au moins 70 ans, aux personnes handicapées et aux personnes âgées de 60 à 69 ans munies d'une attestation de GIR.

Les ménages éligibles à MaPrimeAdapt' sont les propriétaires occupant leur résidence principale et les locataires du parc privé. Ces derniers doivent cependant obtenir l'accord de leur bailleur (un accord tacite est valable). Les personnes morales ne sont pas éligibles à MaPrimeAdapt'.

Le montant de la prime varie en fonction des ressources des ménages (modestes ou très modestes). Les plafonds de ressources correspondants sont détaillés dans le **tableau 34.**

Logement

Le logement doit être utilisé comme résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an). Il n'y a pas de condition d'ancienneté du logement.

Travaux éligibles

La prime finance les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement

ou au handicap, c'est-à-dire les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie. Les principaux postes de travaux pris en charge sont recensés par délibération de l'Anah¹²⁸ : le gros œuvre (fondations, reprises en sous-œuvre, murs, élargissement de couloir, charpente...), les aménagements intérieurs (création ou suppression de cloison, remplacement ou installation de menuiseries intérieures...), l'installation d'ascenseurs, les réseaux (eau, électricité...) et équipements sanitaires (installation d'évier, lavabo, douche, WC... adaptés), etc. Le projet de travaux financé doit correspondre aux besoins identifiés lors du diagnostic « autonomie » réalisé par l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Montant

Le montant de la prime dépend des ressources du ménage. Elle s'élève à 70 % des dépenses éligibles pour les ménages aux ressources très modestes

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

127. Au titre de l'article L. 365-3 du CCH.

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

Pour les personnes qui ne sont pas éligibles à MaPrimeAdapt¹, le crédit d'impôt autonomie reste accessible jusqu'au 31 décembre 2025. Il vise les ménages aux ressources intermédiaires à partir de 60 ans et pouvant justifier d'un GIR 1 à 4, ou sans condition d'âge s'ils peuvent justifier d'un taux d'incapacité d'au moins 50 %.



RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MAPRIMERÉNOV' ET MAPRIMERÉNOV' COPROPRIETES

Objet de la prime

MaPrimeRénov'¹²⁹ 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 usagers, selon les mêmes modalités que l'aide aux propriétaires occupants. La demande de cette aide s'effectue exclusivement en ligne, avant le démarrage des travaux, via le site internet dédié : <https://www.maprimerenov.gouv.fr>.

Le versement de la prime intervient après réalisation des travaux et instruction de la demande de paiement par l'Anah. Une avance peut également être versée aux ménages aux ressources modestes et très modestes.

Cette prime est cumulable avec MaPrimeAdapt' et avec toutes les autres aides liées à la rénovation énergétique des logements (primes CEE, aides de maîtrise de l'énergie -MDE-, éco-PTZ, TVA à taux réduit, etc.). En revanche, MaPrimeRénov' n'est pas cumulable pour une ou des dépenses relatives à des travaux ou prestations identiques réalisés au titre d'un même logement pour les autres aides de l'Anah ou pour les aides du ministère des Outre-mer¹³⁰.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'aide se divise en plusieurs dispositifs dont deux sont ouverts en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte :

- MaPrimeRénov' « par geste » : pour des rénovations simples ou monogestes ;
- MaPrimeRénov' Copropriété pour la rénovation des parties communes en logement collectif et sur les parties privatives déclarés d'intérêt collectif.

MaPrimeRénov' « par geste »

Les ménages éligibles à MaPrimeRénov' sont les propriétaires occupants leur

résidence principale, les propriétaires bailleurs pour les logements qu'ils louent à titre de résidence principale pour une durée minimale de 6 ans, ainsi que les usagers. Les personnes morales et les nus-propriétaires ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'.

Le montant de la prime varie en fonction des ressources des ménages (très modestes, modestes, intermédiaires et supérieures). Les plafonds de ressources correspondants sont détaillés ci-après (cf. **tableau 33 et 34**), ils dépendent de la composition du ménage.

129. 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.

130. Article 4 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique.

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.

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

Cette aide permet la réalisation de travaux adaptés aux situations ultramarines en maison individuelle ou appartement en habitat collectif pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (chauffe-eau solaire...) et pour l'isolation thermique (surtoiture ventilée, brise-soleil, bardage ventilé...)¹³¹.

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 » approprié¹³², à l'exception des gestes pour protéger les façades des rayonnements solaires ainsi que pour l'installation des brasseurs d'air.

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 des cadres territoriaux de la maîtrise de la demande d'énergie (MDE), 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. Par ailleurs, le montant cumulé de la prime, des aides publiques et des aides

privées, ne peut dépasser 100 % du montant total de la dépense éligible. Enfin, le montant de la prime est plafonné à 20 000 € par ménage sur une période de 5 années¹³⁷ 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.

131. <https://www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-des-aides-financieres-2024-en-outre-mer>.

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

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

TABLEAU 33 — PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2025¹³³

NOMBRE DE PERSONNES composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	23 768 €	28 933 €	40 404 €	> 40 404 €
2	34 884 €	42 463 €	59 394 €	> 59 394 €
3	41 893 €	51 000 €	71 060 €	> 71 060 €
4	48 914 €	59 549 €	83 637 €	> 83 637 €
5	55 961 €	68 123 €	95 758 €	> 95 758 €
Par personne supplémentaire	+ 7 037 €	+ 8 568 €	+ 12 122 €	+ 12 122 €

TABLEAU 34 — PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1^{ER} JANVIER 2025¹³⁴

NOMBRE DE PERSONNES composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	> 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	> 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	> 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	> 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	> 73 098 €
Par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €



133. Plafonds applicables aux propriétaires bailleurs de logements situés en outre-mer mais résidant en Ile-de-France.

134. Plafonds applicables aux propriétaires occupants en outre-mer et aux propriétaires bailleurs de logements situés en outre-mer mais résidant hors Ile-de-France ou en outre-mer.

MaPrimeRénov' Copropriétés Outre-mer

MaPrimeRénov' Copropriétés¹³⁵ est réservée aux travaux sur les parties communes et les équipements communs de copropriété et aux travaux sur parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Ces travaux sont votés lors des assemblées générales de copropriétés.

L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété en outre-mer permet un financement socle de 25 % du montant des travaux (plafonné à un montant de travaux de 25 000 € HT par logement). Pour être éligible, la copropriété doit alors réaliser deux types de travaux relevant de deux champs d'intervention distincts et respectant certaines exigences techniques¹³⁶.

À ce financement peut s'ajouter :

→ Des primes individuelles pour les copropriétaires occupants aux revenus modestes (1 500 €) et très modestes (3 000 €) ;

→ Une prime pour les copropriétés fragiles¹³⁷ ou en difficulté (3 000 € par logement). Dans ce cas, l'Anah est le seul acteur qui mobilisera les CEE ;

→ Une prime en cas de rénovation globale pour la réalisation d'un troisième type de travaux (1 000 € par logement).

Pour être éligible, la copropriété doit :

→ Pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins, avoir au moins 65 % des lots principaux (ou à défaut des tantièmes) dédiés à l'habitation principale, pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation, avoir au moins 75 % des lots principaux (ou à défaut des tantièmes) dédiés à l'habitation principale,

→ Avoir été construite il y a au moins 15 ans ;

→ Être immatriculée au registre national des copropriétés. MaPrimeRénov' Copropriétés est demandée par le syndicat de copropriétaires, et versée directement à celui-ci.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. La mission d'AMO est financée à hauteur de 30 % du montant de la prestation, avec un plafond de prestations subventionables de 600 € HT par logement et un plancher de 900 € par copropriété. Pour les travaux de plus de 100 000 €, une mission de maîtrise d'œuvre complète est obligatoire.

135. Délibération du CA de l'Anah du 14 juin 2023 n°2023-24 portant création du régime MPR Copropriété Outre-mer.

136. <https://www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-des-aides-financieres-2024-en-outre-mer>.

137. Les copropriétés fragiles sont celles ayant un taux d'impayés de charges de copropriétés d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2 ou situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les autres copropriétés peuvent cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés avec les aides des certificats d'économies d'énergie (CEE).

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ÉCO-PTZ)

Objet du prêt

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)¹³⁸ est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment.

Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-prêt doivent s'inscrire dans la réalisation d'une ou plusieurs actions, réalisés par des professionnels.

Les travaux éligibles sont adaptés aux départements d'outre-mer¹³⁹. Il s'agit notamment de :

- Travaux de protection des toitures contre les rayonnements solaires ;
- Travaux de protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;

- Travaux d'isolation thermique des parois vitrées, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes ;
- Travaux de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- Travaux d'isolation des planchers bas ;
- Travaux pour un système d'assainissement non collectif.

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 offre spécifique, nommée « éco-PTZ copropriétés » (cf. infra).

Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-PTZ sont ceux achevés depuis plus de 2 ans. Ils doivent être occupés ou destinés à être occupés en tant que

résidence principale¹⁴⁰ par le propriétaire, un locataire ou un associé de la société civile.

Montant

La réalisation d'une action ouvre droit à un éco-prêt de 10 000 €, deux actions ouvrent droit à un éco-prêt de 20 000 €, et trois actions ou plus ouvrent droit à un éco-prêt de 30 000 €. Il est possible de demander un second éco-prêt, dit éco-prêt complémentaire, pour effectuer de nouveaux travaux de rénovation dans le logement, à condition que cet éco-prêt complémentaire soit souscrit dans les

138. Article 244 quater U du CGI et articles D. 319-1 à D. 319-58 du CCH.

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).

trois années suivant l'émission du premier éco-prêt et que celui-ci ait été clôturé. Les critères techniques à respecter pour cet éco-prêt complémentaire sont les mêmes que ceux de l'éco-prêt initial. Le montant total des deux prêts ne doit pas dépasser 30 000 €.

Cet éco-prêt complémentaire peut financer une ou plusieurs actions de travaux, dans les limites de : 10 000 € par action financée ; 30 000 € moins le montant du premier éco-prêt.

Dans les cas où les travaux conduisent à une amélioration de la performance globale du logement, un éco-prêt à taux zéro « performance globale » peut être demandé pour financer jusqu'à 50 000 € de travaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'éco-PTZ peut être sollicité pour un logement en cours d'acquisition. Dans ce cas, et par dérogation, les documents attendus peuvent être fournis postérieurement, au plus tard à la date de versement

du prêt pour une occupation en tant que résidence principale dans un délai de 6 mois après la clôture du dossier.

Copropriété

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.

Un éco-PTZ « individuel » peut être mobilisé par un membre d'un syndicat de copropriétaires pour financer, à raison du prorata qui lui revient, des travaux votés par la copropriété.

Par ailleurs, un copropriétaire participant à un éco-PTZ « copropriété » peut demander un éco-PTZ « complémentaire » afin de financer les travaux qu'il souhaiterait

réaliser sur son seul logement en sus des travaux votés par la copropriété. La somme du montant de l'éco-PTZ « individuel » et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ « copropriété » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 € ou 50 000 € lorsque l'une des deux avances a financé ou finance une catégorie dont le plafond est de 50 000 €. Depuis 2024, une nouvelle catégorie d'éco-prêt, nommée « éco-PTZ PrimeRénov' Copropriété », permet aux syndicats de copropriétaires de financer leur reste à charge en parallèle du bénéfice de l'aide de l'Anah.

Canaux de distribution

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

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

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 du label RGE. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante : <https://france-renov.gouv.fr>

Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : <https://france-renov.gouv.fr/fr/trouvez-un-professionnel>

Démarches

Pour bénéficier des catégories d'éco-PTZ non couplées au bénéfice de MaPrimeRénov', 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 avoir commencé 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 éligibles¹⁴¹

L'éco-PTZ peut financer les dépenses suivantes afférentes aux travaux éligibles :

→ Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages

nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie ;

- Le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- Les frais de maîtrise d'œuvre 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.

Pour l'Eco-PTZ Prime Rénov', le montant des aides MaPrimeRénov' doit être déduit du montant des travaux (ainsi que les aides CEE, les aides Agir Plus ou HODARI, les aides d'Action Logement, des caisses de retraite, des collectivités et les autres aides prises en compte dans l'écrêtement de MPR).

141. Article D. 319-17 du CCH.

TABLEAU 35 — PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

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

Montant

Le montant de l'éco-PTZ est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (cf. **tableau 35**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

Conditions de remboursement

→ La durée maximale de remboursement est de 15 ans pour les éco-PTZ « actions de travaux » et de réhabilitation de système d'assainissement non collectifs, et de 20 ans pour les éco-PTZ « performance énergétique globale » et Prime Rénov'.

→ La durée de remboursement peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

Cumul avec d'autres incitations financières

Une même opération peut à la fois bénéficier de l'éco-PTZ 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-PTZ avec MaPrimeRénov' sur les mêmes travaux.



RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



PRÊT AVANCE RÉNOVATION (PAR)

Objet du dispositif

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

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 distribué 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 (FGR) à hauteur de 75 % du montant du crédit, au cas où la valeur du bien ne le couvrirait pas.

PAR +

Depuis le 1^{er} septembre 2024, il existe un Prêt avance rénovation à taux zéro¹⁴² (ou « PAR + ») pour financer certains

travaux de rénovation énergétique. Sont éligibles les logements construits depuis au moins deux ans et occupés à titre de résidence principale par des ménages très modestes ou modestes. Il sera progressivement disponible en fonction du déploiement dans les réseaux bancaires.

Ce prêt est sans intérêts pendant les 10 premières années de l'emprunt, à l'échéance desquelles s'applique le taux d'intérêt convenu avec l'établissement prêteur. Le montant maximal du prêt est de 50 000 euros.

142. Article 244 quater T du CGI.

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

TVA À TAUX RÉDUIT

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 2,10 % pour certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée), au lieu de 8,5 %¹⁴³.

Logement

Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans¹⁴⁴, qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Les travaux éligibles au taux de TVA réduit sont :

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

Le périmètre des travaux éligibles a été rationalisé et actualisé par la loi de finances pour 2024. Les prestations portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils et ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration de l'isolation thermique, du chauffage et de la ventilation ainsi que de la production d'eau chaude sanitaire sont précisées par arrêté¹⁴⁵. Il précise également les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

A compter de 2025, les prestations comprenant la fourniture ou l'installation d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles sont soumises au taux normal.

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

144. 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.

145. Arrêté du 4 décembre 2024 relatif à la nature et aux caractéristiques des prestations de rénovation énergétique bénéficiant du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article 278-0 bis A du code général des impôts (articles 30-0 D à 30-0 D nonies de l'annexe IV au CGI).

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Objet du dispositif

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE)¹⁴⁶ repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour automobiles), afin de promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs, y compris auprès des ménages en situation de précarité énergétique pour lesquels des dispositions particulières sont prévues.

L'aide peut être accordée sous différentes formes selon le fournisseur d'énergie retenu (prime versée par virement ou par chèque, prime déduite de la facture, prime donnée sous forme de « bons d'achats »).

Tous les ménages peuvent bénéficier de cette aide. Les montants d'aide peuvent être différenciés en fonction des niveaux de ressources.

Dans le cadre des opérations « Coup de pouce » (pour certains travaux de changement de chauffage notamment dans les Hauts de la Réunion), les ménages peuvent bénéficier d'une aide majorée, proposée par des acteurs signataires d'une charte « Coup de pouce »¹⁴⁷.

Logement

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

Travaux éligibles

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement et doivent respecter des exigences de performances minimales. Près d'une cinquantaine de travaux différents sont éligibles¹⁴⁸ : isolation (murs, toits, fenêtres...), production d'eau chaude, ventilation. Des informations

détaillées sur les aides CEE (offres « Coup de pouce » et « opérations standardisées » dont 17 fiches concernent directement les outre-mer) 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 RGE¹⁴⁹ approprié. Un annuaire des professionnels disposant de ces qualifications RGE est disponible à l'adresse suivante : <https://france-renov.gouv.fr/fr/trouvez-un-professionnel>

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Démarche

L'attribution d'une aide CEE peut résulter d'une sollicitation commerciale par un obligé ou délégataire CEE ou de l'initiative du particulier lui-même. Pour les particuliers, l'engagement de l'acteur CEE à apporter une incitation financière peut être donné au plus tard 14 jours après la signature du devis et en tout état de cause avant le début des travaux. L'engagement doit être contractuel ; l'offre CEE doit obligatoirement comporter un document décrivant la proposition. Depuis le 1^{er} janvier 2018, lorsque le bénéficiaire est une personne physique ou un syndicat de copropriétaires, l'offre CEE doit être présentée sous la forme normalisée d'un « cadre contribution CEE »¹⁵⁰.

Cumul avec d'autres incitations

Les aides CEE sont cumulables avec l'éco-PTZ ainsi qu'avec certaines aides de l'Anah, selon les modalités suivantes :
→ Les aides MaPrimeRénov' « par geste » sont cumulables avec les aides CEE par geste ;

→ L'aide MaPrimeRénov' « Copropriétés » est cumulable avec les aides CEE. S'agissant des aides proposées par les collectivités locales, les possibilités de cumul varient selon les collectivités. Lorsqu'il souhaite réaliser des travaux, le particulier est incité à comparer différentes offres des fournisseurs en amont de sa décision de travaux.

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

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

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

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

150. 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.

AIDES AGIR PLUS ET HODARI

Dispositifs des cadres territoriaux de compensation de la maîtrise de la demande d'énergie

En Outre-mer, le dispositif des cadres territoriaux de compensation de la maîtrise de la demande d'énergie (lié à la Commission de régulation de l'énergie), qui repose sur une obligation pour les fournisseurs d'électricité sur chacun des territoires de réaliser des économies d'énergie, finance différents travaux et équipements. Les travaux financés ainsi que les montants de prime sont définis par territoire. Ces aides sont octroyées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux locataires. Les travaux éligibles par territoire et les démarches pour obtenir ces aides sont détaillées dans la plaquette de l'Anah « Les aides financières 2024 en Outre-mer »¹⁵¹.

151. <https://www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-des-aides-financieres-2024-en-outre-mer>.

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

Les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements achevés depuis plus de dix ans qui font l'objet, par le propriétaire, de travaux d'économies d'énergie. 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.

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



RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGE

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 travaux¹⁵². 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 privés¹⁵³ et les bailleurs sociaux¹⁵⁴ :

- 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.

152. 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.

153 et 154. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009 et arrêté du 23 novembre 2009.



RÉDUCTION D'IMPÔT

Objet

La réalisation de travaux de réhabilitation ainsi que de travaux de confortement contre les risques sismique et cyclonique de logements situés en outre-mer, achevés depuis plus de vingt ans et affectés à l'habitation à titre principal du propriétaire ou du locataire sont éligibles à une réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI, jusqu'au 31 décembre 2029.

Montant

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des travaux de réhabilitation ou de confortement de logements contre les risques sismique et cyclonique effectués par une entreprise.

La réduction d'impôt est effectuée pour le calcul dû au titre de l'année d'achèvement des travaux et des quatre années suivantes. Chaque année, la base de la réduction est égale à 20 %

des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né.

La réduction d'impôt est égale à 18 % de cette base pour les investissements éligibles. Ce taux est porté à 26 % lorsque le logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

En outre, lorsque des dépenses d'équipement de production d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, les taux de 18 % et de 26 % sont respectivement portés à 22 % et 29 %.

Pour le calcul de la réduction d'impôt sur le revenu, les sommes versées sont prises en compte dans la limite d'un plafond hors taxes par m² de surface habitable. Ce plafond est actualisé chaque année en fonction de l'indice national des coûts de la construction. Au titre de 2024, ce plafond est fixé à 3 139 €.

Éligibilité

Sont exclus du périmètre de la réduction d'impôt les travaux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers.

Le propriétaire bénéficiaire de la réduction d'impôt prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter le logement dès l'achèvement des travaux à son habitation principale, soit de louer nu ce logement dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ : INSALUBRITÉ, AUTONOMIE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

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. Pour les dépenses de rénovation énergétique¹⁵⁵ engagées entre le 1^{er} 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. Toutefois, le calendrier de la loi « Climat & Résilience » n'étant pas encore applicable en outre-mer, cette mesure n'est encore pleinement en vigueur.



155. Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du 3^o du I de l'article 156 du code général des impôts (art. 41 DO de l'annexe III au CGI).





FOCUS :
LE FONDS RÉGIONAL
D'AMÉNAGEMENT FONCIER
ET URBAIN (FRAFU)



07

FOCUS : LE FONDS RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET URBAIN (FRAFU)

Principes du FRAFU

Créé par la loi d'orientation pour l'outre-mer du 13 décembre 2000, le fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) vise à encourager la production de terrains viabilisés et à réduire le coût du foncier aménagé en vue de la construction de logements aidés.

Ce fonds coordonne ainsi les interventions financières de l'État via la ligne budgétaire unique, des collectivités territoriales et de l'Union Européenne. Il permet d'attribuer des subventions aux communes, aux établissements publics, aux bailleurs et aux opérateurs réalisant des projets d'aménagement pour la construction de logements aidés.

Objets éligibles au fonds

Dans le cadre d'une opération d'aménagement visant à la construction de logements aidés, le FRAFU peut notamment être mobilisé pour les études pré-opérationnelles, pour participer aux frais financiers des acquisitions de terrains aux fins de

constitution de réserves foncières ainsi que pour le financement d'équipements de viabilisations primaire et secondaire.

Fonctionnement

Le fonctionnement de chaque fonds régional d'aménagement foncier et urbain est assuré par :

→ Un comité de gestion et d'engagement qui définit les modalités d'instruction des demandes d'aide, détermine les orientations générales du fonds, arrête une programmation financière et statue sur les demandes d'aides.

→ Un comité permanent qui peut statuer sur les demandes d'aide par délégation du comité de gestion et d'engagement et qui soumet, chaque année, un bilan d'intervention du FRAFU avec d'éventuelles propositions de modification des modalités d'intervention du fonds.

Conditions d'attribution et plafonds de subvention

Au moyen d'un protocole pluri-annuel, chaque territoire formalise les priorités

poursuivies par le FRAFU, affine les conditions d'éligibilité des projets ainsi que la répartition des financements entre les contributeurs. Ce document permet de préciser des attendus en matière de constructions de logements sociaux et peut fixer des priorités en fonction des contextes locaux (types de logements aidés, plafond de cession de charges foncières, etc.).

Les subventions de l'État pour les équipements de viabilisation secondaire sont limitées, par arrêté, à 15 000 euros par logement aidé, voire 20 000 euros dans le cadre d'opérations de densification. A Mayotte, ces plafonds sont majorés de 5 000 euros. Dans tous les cas, les subventions ne peuvent excéder le déficit d'opération et ne sont mobilisées que pour des opérations comportant, a minima, 20 % de logements aidés, à moins qu'un arrêté du préfet fixe un seuil supérieur.

Le FRAFU permet de coordonner des financements de plusieurs contributeurs et permet à chacun des territoires de définir ses priorités en matière d'aménagement. Les aides de l'État sont plafonnées et sont calculées, pour la voirie et réseaux divers, au prorata de la construction de logements sociaux. Cependant, les subventions des collectivités au titre du FRAFU peuvent être mobilisées pour d'autres types de programmation (économique, équipements publics etc.).



© Prefecture de La Réunion

ANNEXES



124
Zonage géographique

126
Liste des tableaux

127
Sources de référence



08

ZONES ABC

Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété (PTZ, PSLA, BRS), au logement locatif intermédiaire institutionnel et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS/LLI. Ce zonage est le suivant¹⁵⁶ :

Zone A bis

→ 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

- 8 agglomérations en outre-mer : Cayenne en Guyane, Fort-de-France et Le Robert en Martinique, Point-à-Pitre-Les Abymes en Guadeloupe, Saint-Denis, Saint Louis, Saint Paul, et Saint Pierre à La Réunion
- 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

Zone B1

→ Communes de Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte à l'exception des 8 agglomérations en Zone A

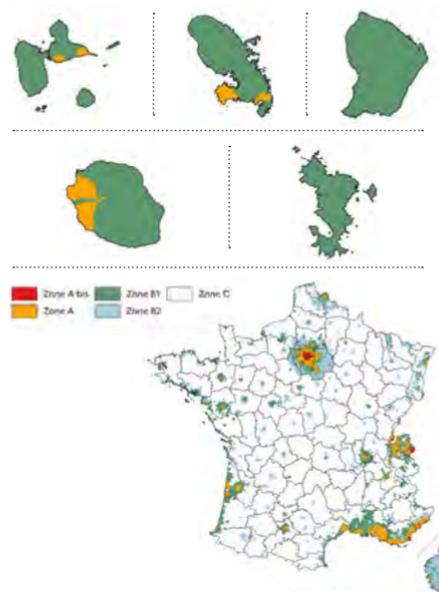
- Certaines grandes agglomérations ou des communes dont les loyers et le prix des logements sont élevés
- Villes-centre de certaines grandes agglomérations
- Grande couronne autour de Paris

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



source : ministère chargé du Logement

156. Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par arrêté du 5 juillet 2024. Pour plus d'information : <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>.

ZONES I-II-III

Le zonage I-II-III¹⁵⁷ (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 (LLS et LLTS).

Zone I bis¹⁵⁸

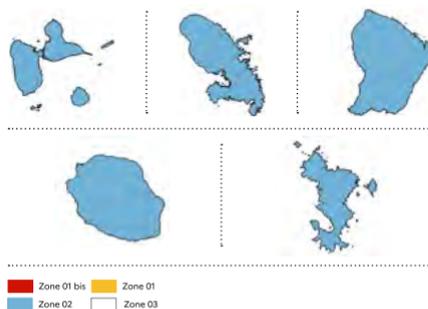
→ Paris et communes limitrophes

Zone I

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

Zone II

- Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte
- 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

Zone III

- Reste du territoire



source : ministère chargé du logement

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

158. 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 2025	17	TABLEAU 13 — Plafonds de ressources du PTZ en 2025	57	TABLEAU 25 — Plafonds de subvention AAH « très modestes » en 2025	75
TABLEAU 2 — Récapitulatif des caractéristiques des subventions	20	TABLEAU 14 — Quotités du PTZ au 1 ^{er} avril 2025	57	TABLEAU 26 — Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1 ^{er} janvier 2025	77
TABLEAU 3 — Plafonds de loyers des logements locatifs sociaux ordinaires financés en 2025 en outre-mer	21	TABLEAU 15 — Plafonds d'opération du PTZ en 2025	58	TABLEAU 27 — Taux de la réduction d'impôts en fonction du niveau de loyer	83
TABLEAU 4 — Plafonds de redevances des logements-foyers financés en 2024 en outre-mer	22	TABLEAU 16 — Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement)	61	TABLEAU 28 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer intermédiaire (LOC1) en 2025	84
TABLEAU 5 — Plafonds de ressources LLTS - LLS - PLS DOM en 2025	23	TABLEAU 17 — Limites des tranches du PTZ	61	TABLEAU 29 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer social (LOC2) en 2025	85
TABLEAU 6 — Définition de la catégorie de ménage pour les LLTS - LLS et PLS	24	TABLEAU 18 — Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et de différé)	62	TABLEAU 30 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer très social (LOC3) en 2025	85
TABLEAU 7 — Plafonds de redevances des logements-foyers LLTS-A en 2025	28	TABLEAU 19 — Plafonds de ressources du PSLA en 2025	66	TABLEAU 31 — Répartition des interventions ministère des Outre-mer - Anah	90
TABLEAU 8 — Plafonds de ressources LLTS-A en 2025	29	TABLEAU 20 — Plafonds de redevance locative et plafonds de prix au 1 ^{er} janvier 20245	67	TABLEAU 32 — Aides financières aux propriétaires bailleurs	96
TABLEAU 9 — Autres financements de la Caisse des dépôts et consignations	30	TABLEAU 21 — Enveloppe et taux du PSLA distribué sur des ressources adossées au Livret A en 2025	67	TABLEAU 33 — Plafonds de ressources en île-de-France au 1 ^{er} janvier 2025	102
TABLEAU 10 — Enveloppes de prêt et taux des PLI sur 2025-2026	35	TABLEAU 22 — Plafonds de subvention logement évolutif social (LES) en 2025	72	TABLEAU 34 — Plafonds de ressources hors île-de-France et en outre-mer au 1 ^{er} janvier 2025	102
TABLEAU 11 — Plafonds de ressources pour les investissements productifs neufs en 2025	40	TABLEAU 23 — Plafonds de subvention logement en accession sociale et très sociale (LAS-LATS) en 2025	72	TABLEAU 35 — Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	107
TABLEAU 12 — Taux de l'éco-prêt logement social selon sa durée	45	TABLEAU 24 — Plafonds de subvention AAH « modestes » en 2025	75		

GUIDES DEDIEÉS AUX OUTRE-MER

LE VADE-MECUM : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER
www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/lutte-contre-lhabitat-indigne-insalubre-outre-mer

LE GUIDE DE L'ANAH DES AIDES FINANCIÈRES 2024 EN OUTRE-MER
www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-des-aides-financieres-2024-en-outre-mer

LE GUIDE FONCIER OUTRE-MER DU CEREMA
www.outil2amenagement.cerema.fr/ressources/guides-fiches/guide-foncier-outre-mer

SITES INSTITUTIONNELS

MINISTÈRE DES OUTRE-MER
www.outre-mer.gouv.fr

MINISTÈRE CHARGE DU LOGEMENT
www.ecologie.gouv.fr

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

PLATEFORME FRANCE RÉNOV'
www.france-renov.gouv.fr

ADEME
www.ademe.fr

ANAH
www.anah.fr

ANRU
www.anru.fr

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

Textes législatifs et réglementaires
www.legifrance.gouv.fr

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

Bulletin officiel des finances publiques
www.bofip.impots.gouv.fr

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

Conditions financières des prêts de la Caisse des dépôts et consignations
www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres

Modalités d'intervention d'Action Logement
www.actionlogement.fr

LA CONSULTATION DE CETTE PLAQUETTE PEUT SE FAIRE GRÂCE AUX LIENS SUIVANTS :

www.outre-mer.gouv.fr/ Rubrique « Action publique »
www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
 Rubrique « Outre-mer »

Ministère des Outre-mer

Direction générale des outre-mer

Sous-direction des politiques économiques, de l'emploi et du développement durable

Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables

Coordinateurs : Céline Cassourret & Stanislas Gaignault

Conception de la plaquette :

CitizenPress

La Netscouade

Ministère chargé du logement

Ministère des Outre-mer

www.outre-mer.gouv.fr



**MINISTÈRE
DES OUTRE-MER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*