

Annexe 1

Boîte à outils des dispositifs de soutien à la production et à la rénovation des logements sociaux et privés

Sont ici présentés les principaux dispositifs de soutien à la production et à la rénovation des logements, et en particulier les dispositifs les plus récents. Une présentation plus complète des dispositifs de soutien financier figure dans la brochure « les aides financières au logement » éditée chaque année par la DHUP.

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/l-edition-2024-de-la-plaquette-des-aides-a2219.html>

1. Les dispositifs de soutien au développement de l'offre de logements

1.1. Soutien à l'accession à la propriété

- *Les aides fiscales à l'accession à la propriété – Loi de finances pour 2025*

Afin d'inciter à la mobilisation de l'épargne disponible pour favoriser l'acquisition de logements dans un contexte de blocage du marché de l'immobilier, la loi de finances pour 2025 prévoit que **les dons de sommes d'argent consentis dans le cadre familial affectées par le donataire à l'acquisition d'un logement neuf ou état futur d'achèvement (VEFA) à usage de résidence principale pendant une durée de 5 ans sont exonérés de droits de mutation** dans la double limite de 100 000 € par un même donateur à un même donataire et de 300 000 € par donataire. Ce dispositif exceptionnel est prévu pour deux ans (applications aux sommes versées entre le lendemain de la promulgation de la loi et le 31 décembre 2026).

Enfin, **les acquisitions de logements anciens dans le cadre d'un primo-accession à usage de résidence principale ne seront pas concernés par la hausse exceptionnelle des droits de mutations** prévue par la loi de finances pour 2025 que pourraient mettre en œuvre les départements pour les mutations conclues entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028. De plus, les départements se voient offrir la faculté de réduire ou d'exonérer de ces droits les logements anciens acquis dans le cadre d'une primo-accession affectés à la résidence principale par l'acquéreur pendant 5 ans.

- *Le prêt à taux zéro (PTZ)*

Prêt à l'accession sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants, il est distribué sous condition de ressources. Son montant est égal au produit d'une quotité par le coût total de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond défini en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. La quotité de prêt est fixée en fonction de l'appartenance de l'emprunteur à une tranche de ressources, et peut aller de 20 % à 50 % du coût total d'opération.

A compter du 1er avril 2025, il permet de financer **(i)** des opérations neuves sur l'ensemble du territoire, avec des quotités légèrement décotées pour les maisons individuelles, et **(ii)** des opérations anciennes, sous condition de vente du parc social à ses occupants, ou sous condition de travaux et de localisation du logement en zone détendue. Dans ce dernier cas, la performance énergétique du logement après travaux doit être au moins égale à l'étiquette DPE D.

Pour en savoir plus :

<https://www2.sfgas.fr/prest-a-0>

- *Le prêt social de location-accession (PSLA)*

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (HLM, SEM, promoteur privé...) pour la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens sous condition de travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Ce dispositif ouvre le droit à un **taux de TVA réduit de 5,5 % et à une exonération de TFPB de 15 ans dans le cas d'un logement neuf, et à une exonération de TFPB de 15 ans seule dans le cas d'un logement ancien sous condition de travaux**. Pour bénéficier de ces avantages, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir de sa part une décision d'agrément.

Pour en savoir plus :

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/l-edition-2024-de-la-plaquette-des-aides-a2219.html>

- *Le bail réel solidaire (BRS)*

Mécanisme d'accession basé sur la 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 d'acquisition du logement, 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, que le ménage preneur peut céder, donner ou transmettre par voie de succession.

Pour en savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/FAQ-OFS-BRS_Novembre%202024.pdf

1.2. Soutien aux territoires engagés dans le développement de l'offre de logements

- *Le programme « Territoires engagés pour le logement »*

Le programme « Territoires engagés pour le logement » a été lancé fin 2023 pour lutter contre les effets de la crise du logement.

Ce dispositif est encadré par deux circulaires qui ont organisé successivement l'appel à candidature auprès des communes et des intercommunalités (circulaire du 21 novembre 2023) et la signature des conventions avec les collectivités et les maîtres d'ouvrage des opérations d'aménagement qui fixent les engagements réciproques des signataires pour respecter les calendriers et cibles de production de logement (circulaire du 3 mars 2024).

L'accompagnement de l'État se traduit par la mobilisation d'une enveloppe de 125 M€ pour la période 2024-2027 en vue de participer au financement de ces opérations. Cet engagement financier se traduit par la signature d'une convention avec la collectivité, l'établissement public ou l'opérateur assurant la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement et si nécessaire dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) ou d'une opération d'intérêt national (OIN) existante.

Les conventions engagées en 2024 avec les 22 lauréats du programme comportent des objectifs de mise en chantier de 46 000 nouveaux logements au niveau national dont 35 % de logements sociaux.

Pour en savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/24020_DP-22-territoires%20engages-2.pdf

- *La mesure « aides aux maires bâtisseurs » du Fonds vert – Loi de finances pour 2025*

En 2025, une nouvelle mesure d'aide aux maires bâtisseurs est intégrée au Fonds vert. Dotée de 100 M€, cette aide est destinée à participer au financement des équipements publics et autres aménités urbaines favorables à l'accueil des nouveaux ménages et à l'amélioration du cadre de vie des habitants ; elle vise à encourager la réalisation d'opérations de logements vertueuses en matière de sobriété foncière et à accélérer leur mise en chantier.

L'aide est destinée à soutenir financièrement les maires qui autorisent des opérations de production de logements sur leur territoire, via la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Son montant sera conditionné à une échéance de mise en chantier des logements.

- *Les outils à la disposition des collectivités pour permettre le développement de l'offre de logements sociaux*

La possibilité d'instaurer sur leur territoire des **servitudes de mixité sociale** peut être rappelée aux élus. L'article L. 151-15 du code de l'urbanisme permet en effet au règlement du PLU de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En outre, des **dérogations aux règles d'urbanisme** sont possibles pour accroître la production de logements sociaux sur une opération (v. articles L. 152-3 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour les communes déficitaires au sens du dispositif SRU, un **contrat de mixité sociale** (CMS) peut être envisagé. Cet outil partenarial vise, sur la base d'un constat partagé sur les contraintes pesant sur la collectivité et les leviers dont elle dispose, à constituer un cadre d'engagement et de moyens devant permettre à la commune de sortir à terme de sa situation déficitaire. Le CMS peut, lorsque la situation locale le justifie, emporter l'abaissement du rythme de rattrapage triennal imposé à la commune (jusqu'à 25 %, contre 33 % dans le droit commun). Il peut également conduire, au niveau de l'EPCI, à une mutualisation des objectifs de rattrapage entre les communes déficitaires.

1.3. Soutien direct aux opérations de production de logements sociaux

Le conseil d'administration du FNAP a validé un **budget initial d'intervention de 464 M€ destiné à soutenir les opérations de production sociale, et une enveloppe de 48 M€ pour le soutien aux logements PLAI-Adapté**. Il vous est recommandé d'utiliser toute la souplesse permise par la réforme dite de forfaitisation des aides, généralisée en 2022, pour moduler les montants alloués à chaque opération : il s'agit ainsi de faire effet de levier sur des programmes qui ne pourraient pas être financés autrement, et de permettre le développement d'une offre adaptée aux besoins et priorités des territoires.

L'enveloppe de 464 M€ inclut notamment des bonifications de subvention que vous pourrez rappeler aux bailleurs et aux collectivités délégataires des aides à la pierre :

- Une enveloppe de 45 M€ pour le financement de 15 000 logements (bonification de 3000€ par logement) pour les opérations de recyclage foncier (acquisition-amélioration, surélévation...);
- Une enveloppe de 20 M€ destinée à la bonification du financement des opérations de transformation de bureaux en logements ;
- Une enveloppe de 22 M€ visant à bonifier les opérations concourant au plan Logement d'Abord II – résidences sociales, pensions de famille et PLAI-adapté. Ces crédits sont complémentaires à l'enveloppe de 48 M€ pour le PLAI-adapté, en logement ordinaire ou en pension de famille ;
- Une enveloppe de 10 M€, gérée à l'échelle nationale, destiné à soutenir autant que de besoin les opérations faisant intervenir la mise en œuvre du droit de préemption urbain par les préfets en commune carencée SRU.

1.4. Soutien au développement d'une offre locative abordable

- *L'exonération des droits de succession pour l'achat d'un logement neuf pour résidence principale ou la rénovation d'un logement – Loi de finances pour 2025*

Les donations à des enfants ou petits-enfants sont exonérées de droits de succession, à hauteur de 100 000€ par donation (soit 300 000€ au plus par personne bénéficiaire), sont exonérées de droits de succession jusqu'au 31 décembre 2025 sous réserve qu'ils

soient utilisés pour l'acquisition d'un logement neuf ou la rénovation d'un logement, du moment qu'il s'agit d'une résidence principale (soit acquise, soit louée), pendant une durée de 5 ans ensuite.

- *Le logement locatif intermédiaire institutionnel*

Le régime fiscal du « LLI institutionnel » comprend d'une part, l'application d'un **taux réduit TVA de 10 %** pour la construction de logements locatifs intermédiaires et, d'autre part, le **bénéfice d'une créance d'impôt sur les sociétés assise sur le montant de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) acquitté pour ces mêmes logements et pour une durée de 20 ans**. Ce régime bénéficie aux logements des personnes morales destinés à la location à usage de résidence principale à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel ». Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif.

Il s'étend depuis 2024 aux logements meublés ainsi qu'aux résidences services. Outre les zones tendues A, *Abis* et B1, sont également éligibles les périmètres d'une grande opération d'urbanisme (GOU), d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), ainsi que les communes ayant conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Outre les logements neufs ou issus de la transformation de bureaux en logements, sont également éligibles les logements anciens avec travaux conduisant à une amélioration de la performance énergétique.

- *Le dispositif « Loc'Avantages »*

Le dispositif « Loc'Avantages » permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu s'ils proposent de louer un logement nu à usage d'habitation principale avec un loyer moins cher que celui du marché à leurs locataires dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le taux de réduction d'impôt est uniforme sur l'ensemble du territoire français et dépend du niveau de loyer choisi par le propriétaire (à partir de 15 % jusqu'à 65 % dans le cadre d'une intermédiation locative).

La loi de finances pour 2025 proroge ce dispositif pour trois années jusqu'au 31 décembre 2027.

Pour en savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/22007_LocAvantages-dossier_information_Vfinale.pdf?v=1738829549

- *La réduction d'impôt « Denormandie dans l'ancien »*

Cette réduction d'impôt, applicable jusqu'au 31 décembre 2027, vise à encourager l'investissement locatif intermédiaire des bailleurs particuliers dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). L'avantage

fiscal, sous forme de **réduction d'impôt qui peut aller jusqu'à 21 % du prix du bien**, vise les acquisitions de logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration. L'acquéreur doit s'engager à louer le logement à usage d'habitation principale pour une durée comprise entre 6 et 12 ans, dans la limite des plafonds de loyers et de ressources des locataires afférents au logement intermédiaire.

1.5. Soutien à la transformation en logements

- *Les aides fiscales à la transformation de locaux d'activités en logements*

Jusqu'au 31 décembre 2026, **un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 %** est applicable sur les plus-values nettes de cessions de locaux professionnels ou de terrains à bâtir en vue de leur transformation en locaux d'habitation ou de leur construction dans un délai de quatre ans.

Par ailleurs, afin d'encourager la transformation de bureaux ou d'autres locaux professionnels en locaux à usage d'habitation, **la loi de finances pour 2025 prévoit une exonération de taxe sur les bureaux (TSB) en Île-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, en cas de demande d'autorisation déposée pour une transformation de locaux professionnels en locaux d'habitation. Pour faciliter l'accompagnement de ces transformations par les collectivités, il est également prévu la possibilité de percevoir la taxe d'aménagement au titre de ces opérations avec toutefois la possibilité pour ces collectivités d'exonérer en tout ou partie ces opérations de la taxe.

- *La mesure « recyclage des friches » du fonds vert*

La mesure « recyclage des friches » est **l'une des mesures prioritaires du fonds pour 2025**. Elle permet notamment d'accompagner des opérations de production de logements sur des fonciers déjà urbanisés.

Dans un objectif d'accélération de la transition écologique contribuant à l'amélioration du cadre de vie, les projets devront permettre le recyclage d'une friche urbaine, commerciale, (aéro-) portuaire, ferroviaire ou routière, industrielle, militaire ou minière, et plus généralement d'un espace foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé, pour des projets d'aménagement, de construction de logements ou de relocalisation d'activités afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les opérations qui ont bénéficié de cette mesure en 2024 permettront la production de 30 000 logements dont 13 410 logements sociaux.

Pour en savoir plus :

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/programmes/fonds-vert/>

- *Le prêt de haut bilan bonifié (PHB 2.0) Transformation Ecologique*

Ce prêt de long terme est réservé aux organismes de logement social cotisant à la CGLLS. Le taux d'intérêt est nul pendant 20 ans, avec un différé total d'amortissement du capital, puis à TLA + 60 pb pendant 20 ans.

Il permet de financer **(i) les constructions vertes**, avec 16 000 € par logement en métropole, 20 000€ en outre-mer, et un "Bonus énergie" de 4 000 € pour les logements éligibles, et **(ii) la transformation d'actifs en logements**, avec 20 000€ par logement et un bonus de 5 000€ pour les projets visant l'étiquette DPE A ou B en métropole.

Pour plus de détails, voir : <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/prest-phb-20>

2. Les dispositifs de soutien à l'amélioration de l'offre de logements

2.1. Soutien à l'amélioration du parc privé

▪ Les aides fiscales à l'amélioration du parc privé

Les travaux d'amélioration de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, bénéficient d'un **taux de TVA réduit de 10 %**. Les prestations de rénovation énergétique de ces mêmes locaux portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration de l'isolation thermique, du chauffage et de la ventilation et de la production d'eau chaude sanitaire relèvent d'un **taux réduit de 5,5 %**.

Au-delà, les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de sortir un bien loué du statut de « passoire énergétique » bénéficient du **doublement du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global** (soit 24 400 €) au titre des dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2025.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent décider d'**exonérer de TFPB pendant 3 ans, à concurrence de 50 % à 100 %**, les logements achevés depuis plus de dix ans qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique (celles éligibles au taux de 5,5 % de la TVA) sous condition de montant de dépenses payées. Ce dispositif s'applique dans sa version renouvelée dans le cadre de la loi de finances pour 2024 à compter du 1^{er} janvier 2025 sous réserve d'une délibération prise au plus tard au 28 février 2025.

▪ Le dispositif « MaPrimeRénov' »

MaPrimeRénov' est une aide de l'Anah, ouverte aux propriétaires-occupants et bailleurs du parc privé, dédiée au financement de travaux de rénovation énergétique. Depuis le 1^{er} janvier 2024, elle se divise en deux parcours : **(1) un parcours pour des rénovations "par geste"** et **(2) un parcours accompagné pour des rénovations d'ampleur**, conditionnées à l'intervention d'un opérateur agréé MonAccompagnateurRénov' (MAR, assistance à maîtrise d'ouvrage). L'aide peut également être versée à des syndicats de copropriétaires via le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les copropriétés qui réalisent une rénovation performante (50% de gain énergétique) ont accès à une aide revalorisée et bonifiée pour les copropriétés fragiles et en difficultés.

Pour en savoir plus :

<https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2025-01/2025-MPR-modeEmploi.pdf>

- L'Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources pour financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment. Son montant est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite d'un plafond allant jusqu'à 50 000€. La durée maximale de remboursement est de 15 à 20 ans. Il est cumulable avec les aides de l'Anah.

Pour en savoir plus :

<https://www2.sfgas.fr/ecopret-a-taux-zero>

- Le prêt avance rénovation (PAR)

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 destiné aux publics qui ne pourraient pas emprunter dans des conditions normales (personnes âgées, ménages aux revenus modestes et très modestes). Il est réservé aux travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles à l'éco-PTZ, et son montant est librement consenti par les banques.

Pour en savoir plus :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/pre-avance-renovation>

2.2. Soutien à l'amélioration du parc social

- Le dispositif « Seconde vie »

Il permet de bénéficier d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux de rénovation et d'une exonération de TFPB de 25 ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation. Les logements ciblés par ce nouveau dispositif sont ceux classés parmi les plus énergivores (DPE E, F ou G avant travaux), qui ont bénéficié d'un prêt réglementé ou d'un conventionnement à l'aide personnalisé au logement (APL) depuis au moins 40 ans. Les travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique dont ils font l'objet les transforment en logements hautement performants (DPE A ou B après travaux). Au terme de ces travaux, un avenant à la convention APL peut permettre l'augmentation des loyers plafonds.

- L'éco-prêt logement social (éco-PLS)

Prêt permettant de financer des opérations de rénovation énergétique des logements du parc locatif social, permettant un gain énergétique minimal de 40 % et de 80 kwh/m2/an de consommation conventionnelle d'énergie primaire. L'organisme devra justifier de l'atteinte d'une étiquette DPE au moins égale à D après travaux.

C'est un prêt à taux variable, révisé en fonction des variations du taux du Livret A (TLA). Son taux dépend de la durée d'emprunt : TLA – 75 pb pour une durée inférieure à 15 ans, TLA – 45 pb entre 16 et 20 ans, et TLA – 25 pb entre 21 et 30 ans. Son montant varie de 7 500 € à 33 000 € par logement, et peut être majoré par plusieurs bonus.

Pour en savoir plus :

<https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/pre-eco-pre>

- *Le prêt à l'amélioration (PAM)*

Prêt destiné aux travaux d'amélioration (réhabilitations classiques ou lourdes) de logements ordinaires ou logements-foyers conventionnés à l'APL répondant à certains critères. Sa durée d'amortissement est comprise entre 5 et 35 ans, il peut financer la totalité du montant des travaux et son taux est révisable. Ce dernier est indexé sur le taux du Livret A (TLA + 60 pb).

Pour en savoir plus :

<https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/pre-pam>