

**Destinataires :**

- Sociétés coopératives d'Hlm
- Conseil Fédéral, pour information

**Circulaire n°24-0002****Objet :** Mesures Accession 2024

Paris, le mardi 9 janvier 2024

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général,

Au 1er janvier plusieurs dispositions concernant votre activité d'accèsion sociale à la propriété sont amenées à évoluer. Cette circulaire vous en apporte un résumé, qui pourra être utilement complété par les ressources mises à disposition sur le site internet fédéral ([www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)). Nous vous proposons également une Visio'Coop de présentation de ces dispositions le mardi 23 janvier prochain de 9h à 10h. Les inscriptions se font sur notre site internet (Espace Adhérents / Agenda).

**Plafonds de revenus et de prix**

Au 1er janvier 2024, les plafonds de revenus et les plafonds de prix des logements proposés par les Coop'HLM en accession sociale à la propriété sont réévalués.

Les plafonds de prix augmentent de 7,99% (selon l'ICC du 2<sup>e</sup> trimestre). Ces plafonds sont à apprécier en hors taxe au mètre carré de surface utile au niveau de la totalité de l'opération de logements. Toutefois, le respect du plafond de prix au logement est requis si la vente bénéficie d'un taux réduit de TVA (PSLA, Anru/QPV, BRS).

Les plafonds de revenus « PLS accession » et « LI accession » qui encadrent le SIEG des organismes d'Hlm en matière d'accèsion sociale évoluent de respectivement 3,49% et 3,91%.

Les plafonds de revenus du PSLA (et donc du BRS) font l'objet pour leur part de modifications substantielles :

- Les valeurs de ce barème sont désormais alignées sur celles du "PLS accession"
- Le zonage « Pinel » est conservé mais un barème spécifique est introduit pour la zone B1
- La catégorisation des ménages est celle en vigueur pour l'accès à un logement locatif social et non plus simplement le nombre de personnes destinées à occuper le logement
- L'indice de revalorisation annuelle de ces plafonds est modifié pour s'appuyer sur l'indice de revalorisation des loyers (IRL) en remplacement de l'IPC hors tabac.

Ces évolutions interviennent après une première modification du zonage « Pinel » engagée par l'arrêté du 2 octobre 2023 et dont des suites ont été annoncées par les pouvoirs publics pour 2024.

Ces modifications sont le fruit de la mobilisation collective des Coop'HLM et de leur Fédération depuis de nombreux mois, actant le décrochage entre le niveau des plafonds préexistants et les revenus nécessaires pour obtenir un financement bancaire.



L'élargissement, parfois significatif selon les zones et la taille des ménages, vers une cible de clientèle plus « intermédiaire » ne doit toutefois pas faire oublier qu'il s'agit uniquement de plafonds et qu'il appartient à chaque coopérative de définir sa propre politique commerciale en fonction de son territoire d'intervention et de ses produits, en recherchant à servir en priorité une clientèle à revenus modestes.

Nous attirons également votre attention sur le fait que l'alignement des valeurs du barème PSLA sur le barème « PLS accession » ne conduit pas à la fusion des deux barèmes, qui conservent chacun des spécificités, notamment en matière de zonage.

Concernant le profil des acquéreurs, je vous rappelle qu'une coopérative d'Hlm peut vendre un logement, neuf ou ancien (hors vente Hlm), à un acquéreur qui destine ce logement à sa résidence principale et dont les revenus respectent des plafonds, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de vente (ou du contrat de location-accession) s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Au regard du périmètre fixé par le « SIEG logement social » précisé à l'article L.411-2 du CCH, le plafond principal à respecter est le plafond « PLS accession », soit le plafond PLS augmenté de 11%. La totalité des ventes réalisées ainsi sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Suite à l'évolution des plafonds de revenus PSLA, l'éligibilité d'un ménage à un dispositif d'accession sociale à TVA réduite, BRS ou PSLA, ne permet plus d'assurer systématiquement le respect de ce critère avec les plafonds réévalués.

La définition du « SIEG logement social » permet également de vendre à des ménages ayant des revenus supérieurs au plafond « PLS accession » mais inférieurs au plafond « PLI accession » (soit le plafond du logement intermédiaire augmenté de 11%). Ces ventes sont exonérées d'impôt sur les sociétés à la double condition qu'elles ne dépassent pas un volume de 25% des ventes annuelles et que l'ensemble des contrats de vente incluent les clauses légales de sécurisation (garanties de rachat et de relogement sur 15 ans).

L'exigence de contrôle des revenus conduit à réserver les ventes de logements des coopératives d'Hlm à des personnes physiques, à l'exclusion de toute autre forme sociale (ex. SCI familiale).

Cette règle souffre de deux exceptions.

D'une part, l'obligation de vendre à des ménages sous plafonds de revenus procède du protocole conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération et l'État par lequel les coopératives d'Hlm s'engagent à destiner « en priorité leur production en accession à la propriété aux personnes et aux familles de ressources modestes ».

Une coopérative d'Hlm peut donc vendre des logements à des ménages dont les revenus seraient supérieurs au plafond « LI accession » tout en restant dans son objet social. Cependant, cette faculté, si elle n'est pas encadrée par les textes, doit être considérée comme une possibilité et ne saurait constituer la clientèle principale ni récurrente d'une coopérative d'Hlm, au motif qu'elle se situe clairement en dehors du « SIEG logement social ». Dans tous les cas, le respect des plafonds de prix demeure une obligation.

De même, la réglementation admet qu'une coopérative d'Hlm puisse vendre des logements qui ne seraient pas destinés à la résidence principale de l'acquéreur, à la condition toutefois que celui-ci s'engage à le louer dans les conditions du dispositif « Pinel ». Comme pour les ventes réalisées avec des ménages ayant des revenus hors plafonds, le produit de ces ventes sera soumis à l'impôt sur les sociétés. Cette clientèle ne pourra être que marginale.



En lien avec le respect du « SIEG logement social » mais également avec les engagements du protocole du 28 mars 2002, les ventes réalisées par les coopératives d'Hlm doivent comporter les clauses de sécurisation lorsqu'elles concernent des acquéreurs qui achètent leur résidence principale : garanties de rachat et de relogement sur 15 ans, protection revente sur 10 ans. A cet effet, la Fédération a noué un partenariat avec le courtier Filhet et Allard qui propose plusieurs contrats de protection revente adaptés à la VEFA, au PSLA et au BRS.

### **Accession en Anru/QPV**

La loi de finances pour 2024 maintient le taux réduit de TVA pour les acquisitions de logements neufs à titre de résidence principale situés en NPNRU/QPV ou dans les 300 mètres autour par des ménages pouvant justifier de revenus inférieurs aux plafonds « PLS accession » mais à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'un contrat de ville. Cette condition, qui concerne toute opération faisant l'objet d'un permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, devra être satisfaite au 31 décembre 2024 et non pas à la date du dépôt du permis de construire. Vous veillerez à vous assurer que cette condition puisse être satisfaite avant toute commercialisation d'opération sur ces territoires.

Les opérations situées sur les territoires ne faisant plus l'objet d'un contrat de ville en 2024 ne peuvent plus être éligibles au taux réduit de TVA, sauf dans deux cas :

- si le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024
- si une convention NPNRU a été signée avant le 31 décembre 2023 : toute opération dont le permis de construire aura été déposé avant le 31 décembre 2026 pourra alors bénéficier d'un taux réduit de TVA.

Dans ces deux cas, les acquéreurs ne pourront pas bénéficier du « PTZ accession sociale » mais uniquement, sous réserve d'éligibilité, du PTZ de droit commun. Notre Fédération a attiré l'attention de l'administration sur cet écart de traitement entre les QPV « ancienne génération » et les QPV renouvelés ou labelisés en 2024.

### **Financement des acquéreurs**

Le prêt à taux zéro (PTZ) est maintenu jusqu'au 31 décembre 2027 mais subit des « adaptations » :

- Dans le neuf, il ne concerne plus que l'acquisition d'un logement dans un bâtiment d'habitation collectif situé dans une commune classée A ou B1. Par « bâtiment d'habitation collectif », il faut comprendre un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés (6<sup>e</sup> de l'article L.111-1 du CCH)
- Dans l'ancien, il ne concerne que des acquisitions de logements situés dans une commune classée B2 et C et justifiant de travaux (hors installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles) représentant au moins 25% du montant de l'opération à financer avec un objectif de limitation de la consommation énergétique annuelle du logement à 331 kWh/m
- Le prêt à taux zéro en vente Hlm est maintenu en l'état et avec un doublement de sa quotité (de 10 à 20%).

**Par dérogation, les mesures de recentrage pour l'acquisition d'un logement neuf ne concernent pas l'acquisition d'un logement neuf en PSLA ou en BRS ainsi que les acquisitions en TVA à taux réduit en QPV faisant l'objet d'un contrat de ville en 2024.** Autrement dit, les acquéreurs d'un logement neuf faisant l'objet d'un contrat PSLA ou BRS ou bénéficiant du taux réduit de TVA dans les QPV faisant l'objet d'un contrat de ville en 2024 pourront mobiliser un prêt à taux zéro sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un logement individuel ou d'un logement collectif et selon les mêmes conditions que celles prévues pour l'acquisition d'un logement collectif en zones A et B1.



Ces dispositions de la loi de finances pour 2024 entreront en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2024 et seront accompagnées des modifications suivantes :

- une révision des plafonds de revenus d'accès au PTZ, notamment des deux premières tranches de revenus
- l'augmentation, pour les ménages de la première tranche, de la quotité finançable en PTZ (50% au lieu de 40%)
- la création d'une 4<sup>ème</sup> tranche de revenus pour rendre éligible des ménages à revenus moyens, mais avec une quotité finançable plafonnée à 20%
- une revalorisation des coefficients familiaux et un réaménagement des différés d'amortissement en vigueur

Dans l'attente de la publication de ces textes d'application et de leur entrée en vigueur, les dispositions antérieures du prêt à taux zéro continuent à s'appliquer : **le PTZ peut donc continuer à financer des acquisitions de logements collectifs ou de maisons dans les conditions de 2023 jusqu'au 31 mars 2024.**

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 l'actualisation du taux d'usure redevient trimestriel après une année 2023 qui avait vu sa revalorisation intervenir mensuellement. Les établissements bancaires doivent limiter la durée de leurs crédits immobiliers à 25 ans et le taux d'effort de leurs clients à 35% mais l'application de cette règle n'est cependant pas stricte : une marge de dérogation est autorisée par le HCSF pour le financement des ménages primo-accédants, dans la limite de 20% de la production nouvelle de crédit par trimestre de chaque établissement bancaire, cette limite étant appréciée sur trois trimestres glissants.

#### **Exonération de TFPB pour les logements PSLA**

Nous vous rappelons que l'article 177 de la loi de finances pour 2022 a introduit le principe de la compensation intégrale par l'État aux collectivités, pendant 10 ans, de la perte de recettes liée à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont bénéficie la production de logements sociaux, pour tous les logements sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026. Sont concernés les logements PLAI, PLUS et PLS mais également les logements agréés PSLA.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur une jurisprudence du Conseil d'État qui rend éligible à une exonération de TFPB pour 10 ans l'acquisition de sa résidence principale dès lors qu'elle est financée pour plus de 50% par un prêt à l'accession sociale (PAS).

#### **Exonération de taxe sur la plus-value en cas de cession d'un terrain à un organisme d'Hlm**

La loi de finances pour 2024 prolonge jusqu'au 31 décembre 2025 le régime d'exonération de plus-values immobilières dont peuvent bénéficier les particuliers cédant des biens à des organismes d'Hlm ou à des organismes de foncier solidaire en vue de la réalisation de logements sociaux. Ce régime, modifié en 2021, est explicité sur notre site internet.

Ce régime d'exonération est étendu aux cessions destinées à la construction de logements intermédiaires mais uniquement en zones tendues et sous réserve de « mixité » si l'immeuble est situé dans une commune carencée. Par ailleurs, une nouvelle condition, relative à la construction projetée, est introduite : l'immeuble construit par l'acquéreur devra être un bâtiment d'habitation collectif dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé.



La loi de finances pour 2024 crée aussi un nouveau régime d'abattement sur les plus-values immobilières des particuliers qui cèdent un bien immobilier destiné au logement :

- Uniquement en zones tendues ou zones spécifiques (OIN, GOU, ZRT)
- Abattement forfaitaire de 60% ou 75% quel que soit le type de logements que l'acquéreur s'engage à construire, sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment d'habitation collectif dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé
- Toutefois, l'abattement est porté à 85% si l'acquéreur s'engage à réaliser au moins 50% de logements sociaux ou intermédiaires (avec condition de mixité si commune carencée)

Dans les 2 régimes, les logements sociaux visés sont les logements locatifs conventionnés à l'APL, les logements PSLA et BRS.

#### **Garantie de la SGALHM**

A compter du reporting du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les adhérents de la SGALHM sont invités à renseigner l'organisme de foncier solidaire qui leur a confié la réalisation de logements en BRS.

Les actualisations de conventions de garanties doivent être déposées sur le site de la SGALHM après validation du reporting du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 et avant le 1<sup>er</sup> février.

#### **Accession sociale et loi « SRU »**

Depuis le 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire sont assimilés à des logements sociaux et sont pris en compte au titre de l'article 55 de la loi dite « SRU ». Cette disposition, issue de la loi « ELAN » s'applique également pour les logements agréés PSLA dont la signature du contrat de location-accession est intervenue à compter du 24 novembre 2018 et jusqu'au 5ème anniversaire de la levée d'option.

Dans les communes dites « carencées », ces logements PSLA et BRS sont assimilés à des logements PLS dont la production triennale est contractualisée avec l'État et ne peut représenter plus de 20 à 30% des logements sociaux financés sur la même période.

Souhaitant que ces informations et précisions vous soient utiles et restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Vincent Lourier**  
Directeur