

Mémento

Accession sociale coopérative

Valeurs au **1er janvier 2025**

Actualisation sur www.hlm.coop



La réalisation d'opération en accession à la propriété par les coopératives d'Hlm s'inscrit dans leur objet social, dès lors qu'il s'agit d'opération de construction ou de réhabilitation de logements en vue de leur vente à des personnes physiques pour un prix ne dépassant pas un plafond de prix. S'agissant spécifiquement du PSLA les coopératives sont également autorisées à acquérir les logements en vefa avant leur commercialisation.

Les opérations d'accession peuvent s'inscrire dans le SIEG Hlm sous réserve du respect du plafond de ressources **PLS accession** (PLS majoré de 11%) ou **LI accession** (LI majoré de 11%)* pour 25% des ventes de l'année civile si l'ensemble des opérations d'accession bénéficient de la sécurisation Hlm. Par ailleurs les organismes Hlm s'engagent dans leur convention d'utilité sociale sur un objectif de ménages sous plafond **PLUS** dans leurs opérations d'accession. Le suivi de la qualification sociale de la clientèle est un indicateur fondamental de l'activité pour un organisme Hlm.

Niveaux de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2025**, 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 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. Lorsqu'il est disponible, l'avis d'impôt sur le revenu délivré au titre de l'année suivante peut être pris en compte.

Paris et communes limitrophes

Catégorie de ménage	PLUS	PLS accession	LI Accession
Personne seule	26 687	38 509	48 788
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	39 885	57 555	72 917
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	52 284	75 446	95 585
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	62 424	90 078	114 124
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	74 271	107 173	135 783
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	83 575	120 599	152 792
Par personne supplémentaire	9 313	13 439	17 022

Autres Ile de France

Catégorie de ménage	PLUS	PLS accession	LI Accession			
			Abis	A	B1	B2
Personne seule	26 687	38 509	48 788	48 788	39 767	<i>35 790</i>
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	39 885	57 555	72 917	72 917	53 105	<i>47 792</i>
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	47 944	69 183	95 585	87 651	63 862	<i>57 476</i>
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	57 429	82 870	114 124	104 990	77 095	<i>69 387</i>
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	67 984	98 101	135 783	124 290	90 694	<i>81 624</i>
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	76 504	110 395	152 792	139 863	102 211	<i>91 991</i>
Par personne supplémentaire	8 524	12 300	17 022	15 582	11 404	<i>10 259</i>

*Dans les zones B1 et B2 de l'île de France, les plafonds LI Accession en italique sont en réalité inférieurs au PLS Accession. Les ménages seront comptabilisés comme étant sous plafond PLS accession le cas échéant et aucune tolérance ne sera alors applicable pour la comptabilisation dans le cadre du SIEG.

Autres régions	LI Accession						
	PLUS	PLS accession	Abis	A	B1	B2	C
Catégorie de ménage							
Personne seule	23 201	33 479	48 788	48 788	39 767	35 790	35 790
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	30 984	44 710	72 917	72 917	53 105	47 792	47 792
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	37 259	53 765	95 585	87 651	63 862	57 476	57 476
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	44 982	64 909	114 124	104 990	77 095	69 387	69 387
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	52 915	76 357	135 783	124 290	90 694	81 624	81 624
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	59 636	86 055	152 792	139 863	102 211	91 991	91 991
Par personne supplémentaire	6 652	9 599	17 022	15 582	11 404	10 259	10 259

Plafonds de prix

Le respect des plafonds pour la qualification de l'activité d'accession sociale se situe au niveau de l'opération. Pour mémoire, dans le cadre des dispositifs permettant de bénéficier d'avantages fiscaux au niveau de la TVA (BRS, PSLA, ANRU) le contrôle s'effectuera au niveau de chaque logement concerné.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

Les données présentées ici sont applicables à partir du **1^{er} janvier 2025**, en euros au m² de surface utile majorée dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

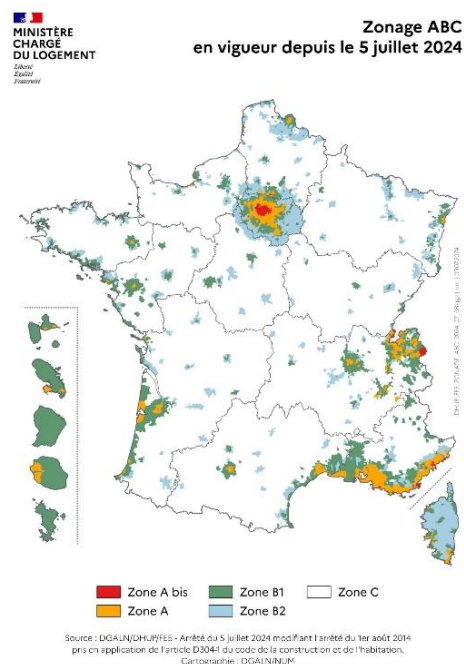
La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 : « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié ».

La fédération met à disposition une infographie et des explications sur le calcul de la surface utile sur son [site internet](#).

Le classement des communes

- Zone Abis** Paris, une centaine de communes proches ainsi que 26 communes principalement en Provence et sur le pourtour suisse.
- Zone A** Agglomération parisienne et genevoise, l'est du pourtour méditerranéen, cœur d'agglomération des grandes métropoles
- Zone B1** Autres grandes agglomérations, périphéries des zones A dont l'ensemble des outre-mer, grande couronne parisienne
- Zone B2** Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes périphériques des secteurs tendus (périphérie francilienne, Nord, Corse)
- Zone C** Reste du territoire

[Lien vers le site du ministère détaillant la cartographie du zonage A,B, C](#)



Mémento

Location-accession

Données au **1er janvier 2025**
Actualisation sur www.hlm.coop



Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2025**. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation.

Cette appréciation se fait selon les modalités applicables pour le PTZ sur la base du ou des avis d'imposition sur le revenu n-2, fourni par l'acquéreur et joint au contrat, ou en prenant en compte le **revenu plancher** (prix du logement divisé par neuf) s'il est plus restrictif. A noter que les revenus fiscaux peuvent être corrigé (le cas échéant forfaitairement) si des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement y figurent.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 508	38 508	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447	69 183	53 766
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 871	64 910
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598	110 396	86 055
Par personne supplémentaire	13 440	12 301	9 599

Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables aux demandes de réserve d'agrément à partir du **1er janvier 2025**, en euros au mètre carré de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

Plafonds de redevance locative en PSLA

Le montant de la partie de la redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement (mentionné au II de l'article R. 331-76-5-1) est fixée par convention lors de la demande d'agrément et ne peut excéder les plafonds ci-après :

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Redevance locative max	15,30	11,75	10,13	9,73	9,00

Les données présentées ici sont applicables à partir du **1er janvier 2025**, en euros au m² de surface utile majorée dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 : « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié ».

La fédération met à disposition une infographie et des explications sur le calcul de la surface utile sur son [site internet](#).

Mémento Bail réel solidaire

Données au **1er janvier 2025**
Actualisation sur www.hlm.coop



Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2025**. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Ils s'appliqueront également lors de la revente du logement par l'acquéreur à la valeur alors en vigueur.

Cette appréciation se fait selon les modalités applicables pour le PTZ sur la base du ou des avis d'imposition sur le revenu n-2, fourni par l'acquéreur et joint au contrat, ou en prenant en compte le **revenu plancher** (prix du logement divisé par neuf) s'il est plus restrictif. A noter que les revenus fiscaux peuvent être corrigé (le cas échéant forfaitairement) si des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement y figurent.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 508	38 508	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447	69 183	53 766
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 871	64 910
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598	110 396	86 055
Par personne supplémentaire	13 440	12 301	9 599

⚠ Il peut être nécessaire pour les OFS Hlm de respecter les plafonds SIEG Hlm, lesquels peuvent être inférieurs dans certains secteurs.

Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement et reste applicable à la revente pour la valeur qui sera alors en vigueur, en complément d'une clause encadrant la plus-value. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables à partir du **1er janvier 2025**, en euros au mètre carré de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 et dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié"

La fédération met à disposition une infographie et des explications sur le calcul de la surface utile sur son [site internet](#).

Mémento

TVA réduite en QPV

A jour au **1er janvier 2025**

Actualisation sur www.hlm.coop



Un régime de tva à taux réduit est en vigueur pour l'acquisition d'une résidence principale neuve :

- située dans un quartier faisant l'objet d'une convention NPNRU ou partiellement à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.
- ou située ou entièrement à moins de 300 mètre de la limite d'un quartier de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville signé.

Ces conditions doivent être vérifiées à la date du dépôt de permis de construire et les conditions de plafonds de ressources et de prix doivent être respectés par chaque logement bénéficiant du taux réduit de TVA. La cartographie des quartiers concernés est consultable sur sig.ville.gouv.fr

Plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au **1er janvier 2025**, 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 à la date de l'acte de vente 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.

	Paris et communes limitrophes	Reste IDF	Autres régions
Personne seule	38 509	38 509	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 446	69 183	53 765
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 870	64 909
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 599	110 395	86 055
Par personne supplémentaire	13 439	12 300	9 599

Les données sont présentées ici sous réserve de modifications qui seraient apportées le cas échéant par la loi de finances pour 2025.

Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables à partir du **1^{er} janvier 2025** en euros au m² de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 et dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié"