

Mémento

Accession sociale coopérative

Valeurs au **8 mars 2026**

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.

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	5 837	4 423	3 542	3 269	2 857

Les données présentées ici sont applicables à partir du **1^{er} janvier 2026**, 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.

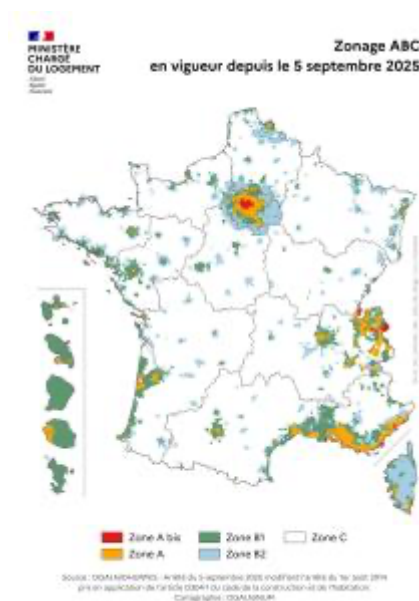
La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 : « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent 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](http://www.hlm.coop).

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

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c>



Niveaux de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2026**, 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.

Est considéré comme **jeune ménage** un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans. La **personne en situation de handicap** est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Paris et communes limitrophes

<i>Catégorie de ménage</i>		PLUS	PLS accession	LI Accession
1	Personne seule	26 920	38 846	49 223
2	2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	40 233	58 056	73 567
3	3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	52 740	76 104	96 438
4	4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	62 968	90 862	115 141
5	5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	74 919	108 108	136 994
6	6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	84 304	121 650	154 155
7	Par personne supplémentaire	+ 9 394	+ 13 555	+ 17 174

Autres communes d'Ile de France

<i>Catégorie de ménage</i>		PLUS	PLS accession	LI Accession			
				Abis	A	B1	B2
1	Personne seule	26 920	38 846	49 223	49 223	40 122	<i>36 109</i>
2	2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	40 233	58 056	73 567	73 567	53 579	<i>48 218</i>
3	3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	48 362	69 787	96 438	88 433	64 431	<i>57 989</i>
4	4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	57 930	83 593	115 141	105 927	77 783	<i>70 007</i>
5	5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	68 577	98 957	136 994	125 399	91 503	<i>82 352</i>
6	6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	77 171	111 357	154 155	141 111	103 122	<i>92 812</i>
7	Par personne supplémentaire	+ 8 598	+ 12 406	+ 17 174	+ 15 721	+ 11 506	+ 10 350

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

Catégorie de ménage		LI Accession						
		PLUS	PLS accession	Abis	A	B1	B2	C
1	Personne seule	23 403	33 771	49 223	49 223	40 122	36 109	36 109
2	2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	31 254	45 099	73 567	73 567	53 579	48 218	48 218
3	3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	37 584	54 233	96 438	88 433	64 431	57 989	57 989
4	4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	45 374	65 474	115 141	105 927	77 783	70 007	70 007
5	5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	53 376	77 022	136 994	125 399	91 503	82 352	82 352
6	6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	60 156	86 805	154 155	141 111	103 122	92 812	92 812
7	Par personne supplémentaire	+ 6 710	+ 9 683	+ 17 174	+ 15 721	+ 11 506	+ 10 350	+ 10 350

Mémento

Location-accession

Données au **1er janvier 2026**
Actualisation sur www.hlm.coop



Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2026**. 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 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.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 844	38 844	33 771
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	58 057	58 057	45 100
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (couple dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	76 105	69 786	54 235
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	90 863	83 594	65 476
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	108 107	98 956	77 023
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	121 650	111 359	86 805
Par personne supplémentaire	+ 13 557	+ 12 408	+ 9 683

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 2026**, en euros au mètre carré de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 837	4 423	3 542	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	15,46	11,87	10,24	9,83	9,09

Mémento Bail réel solidaire

Données au **1er janvier 2026**
Actualisation sur www.hlm.coop



Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2026**. 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 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.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 844	38 844	33 771
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	58 057	58 057	45 100
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (couple dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	76 105	69 786	54 235
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	90 863	83 594	65 476
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	108 107	98 956	77 023
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	121 650	111 359	86 805
Par personne supplémentaire	+ 13 557	+ 12 408	+ 9 683

⚠ 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 2026**, en euros au mètre carré de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 837	4 423	3 542	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 2026**

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 2026**, 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.

	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 844	38 844	33 771
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	58 057	58 057	45 100
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (couple dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	76 105	69 786	54 235
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	90 863	83 594	65 476
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	108 107	98 956	77 023
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	121 650	111 359	86 805
Par personne supplémentaire	+ 13 557	+ 12 408	+ 9 683

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 **1er janvier 2026** en euros au m² de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 837	4 423	3 542	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"