

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

| <i>Catégorie de ménage</i> | 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

| <i>Catégorie de ménage</i> | 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 | <i>53 105</i> | <i>47 792</i> |
| 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage | 47 944 | 69 183 | 95 585 | 87 651 | <i>63 862</i> | <i>57 476</i> |
| 4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge | 57 429 | 82 870 | 114 124 | 104 990 | <i>77 095</i> | <i>69 387</i> |
| 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 67 984 | 98 101 | 135 783 | 124 290 | <i>90 694</i> | <i>81 624</i> |
| 6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge | 76 504 | 110 395 | 152 792 | 139 863 | <i>102 211</i> | <i>91 991</i> |
| Par personne supplémentaire | 8 524 | 12 300 | 17 022 | 15 582 | <i>11 404</i> | <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.

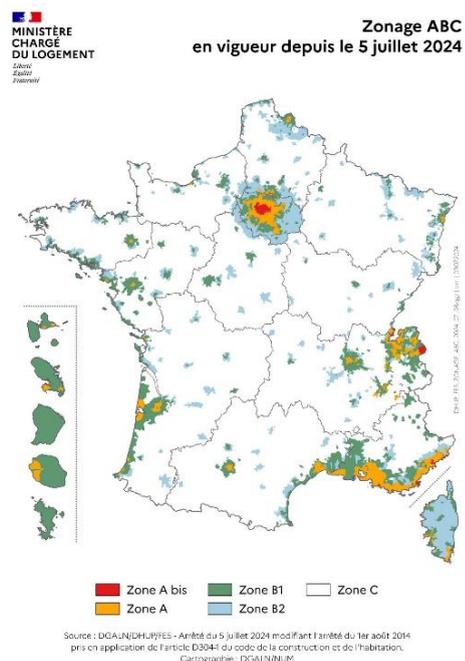
La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 : « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent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