

## Logement neuf et aides aux personnes en situation de handicap

*Les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent comporter 20% de logements adaptés aux personnes en situation de handicap, les autres logements (80%) étant évolutifs<sup>1</sup>.*

*L'acquéreur d'un logement neuf, adapté comme évolutif, peut demander des travaux modificatifs<sup>2</sup> sous réserve que ces derniers ne contreviennent pas aux principes de « visitabilité » du logement et de réversibilité des travaux.*

*Il existe des aides financières et fiscales pour les personnes en situation de handicap locataires ou propriétaires d'un logement neuf.*

### Aides financières

#### Acquisition d'un logement neuf

##### Le PTZ

La condition de primo-accédant n'est pas exigée pour l'obtention d'un prêt à taux zéro si l'un des occupants du logement est titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité de travailler, ou perçoit l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Article L.162-1 et R.111-18-2 du CCH. Les logements « évolutifs » sont ceux dont les circulations et les portes sont accessibles et permettent à une personne en situation de handicap d'utiliser séjour et cabinet d'aisance (visitabilité), la mise en accessibilité des pièces de l'unité de vie étant réalisable ultérieurement par des travaux simples définis par l'arrêté du 11.10.2019 (réversibilité des travaux).

<sup>2</sup>Travaux modificatifs acquéreur (TMA). Le locataire d'un investisseur qui a acheté un logement neuf en VEFA ayant fait l'objet de TMA dérogeant à la réglementation accessibilité, peut demander des travaux d'adaptation de ce logement (Loi du 06.07.1989 : art. 7 f et décret n°2016-1282 du 29.09.2016).

<sup>3</sup>Article L.31-10-3 du CCH. Voir la fiche FPI sur le Prêt à taux zéro

##### Assurance liée au prêt immobilier

En cas de refus de prêt pour raisons de santé, la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé

de Santé), signée par l'Etat, les banques, les assureurs et certaines associations de malades et de consommateurs prévoit la recherche de solutions alternatives :

-Réexamen automatique de la demande de prêt par un service médical spécialisé.

-En cas de nouveau refus, le dossier est automatiquement transmis à un troisième niveau d'examen si le montant du prêt n'excède pas 320.000€<sup>4</sup> et l'âge de l'assuré ne dépasse pas 70 ans au terme du prêt.  
-Si l'emprunteur se voit opposer un refus définitif d'assurance, la banque est tenue de rechercher des solutions alternatives pour tenter de garantir le prêt sollicité : cautions, hypothèques, nantissement de portefeuille de valeurs immobilières, etc.

A partir du 1<sup>er</sup> juin 2022 pour les emprunts inférieurs à 200 000 € par assuré et dont la fin du remboursement intervient avant les 60 ans de l'emprunteur, le questionnaire de santé de l'assurance emprunteur est supprimé. Aucun examen médical de l'assuré ne peut être demandé par l'assureur<sup>5</sup>.

##### Prêt d'Action Logement

Prêt de 10000€ maximum à taux réduit sur 10 ans maximum, destiné aux **propriétaires occupants** (résidence principale) présentant un handicap et salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus pour financer les travaux d'accessibilité du logement (rampe, alerte à distance, aménagement de la pièce d'eau...) (Cliquez ici).

<sup>4</sup>Les signataires de la convention AERAS doivent engager des négociations pour rehausser ce montant (Loi n°2022-270 du 28.02.2022 : art.9) d'ici mi-2022.

<sup>5</sup>Loi n°2022-270 du 28.02.2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur

## Acquisition et location d'un logement neuf

### Subvention d'Action Logement

Action Logement propose une aide de 5000€ maximum, plutôt destinée aux personnes âgées, ouverte de manière plus large aux personnes en perte d'autonomie, sous conditions de ressources, pour adapter salle de bain et sanitaires du logement constituant la résidence principale des locataires, propriétaires occupants ou hébergés par un descendant, cumulable avec les aides de la CNAV ou des Conseils départementaux<sup>6</sup>.

### Autres aides

Les caisses de retraite, les conseils départementaux, la CAF, les mutuelles peuvent, sous conditions, accorder des aides ou des prêts à taux faible pour financer des travaux d'adaptation du logement au handicap.

## Aides fiscales

### Acquisition et location d'un logement neuf

#### Un taux réduit de TVA pour équipements

Un taux de TVA de 5.5% est applicable aux livraisons de certains appareillages et équipements dont la liste est fixée par l'article 30-0 B et 30-0 C annexe IV du CGI (notamment ascenseurs à déplacement incliné, matériels de transfert, systèmes de douche incorporant les éléments indispensables à leur accessibilité)<sup>7</sup>

#### Un crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements<sup>8</sup>

permettant l'adaptation d'un logement achevé (sans condition d'ancienneté) à la perte d'autonomie ou au handicap engagées jusqu'au 31.12.2023 par le contribuable ou par un membre de son foyer fiscal. La liste des équipements concernés est limitative<sup>9</sup>. Le logement doit être situé en France, être affecté à la résidence principale du contribuable en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Il est de 25% du montant TTC des dépenses (équipement et main d'œuvre correspondante).

<sup>6</sup>Voir Site d'Action Logement

<sup>7</sup>Article 278-0 bis A 2° du CGI

<sup>8</sup>Article 200 quater A 1) du CGI /BOI-IR-RICI-290-10-20180615

<sup>9</sup>Article 18 ter annexe IV

Il est plafonné pour un même contribuable et une même habitation, à 5 000€ pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et à 10 000€ pour un couple ou les partenaires liés par un PACS, soumis à une imposition commune, susceptibles d'être majorés en fonction de la composition du foyer fiscal

Le locataire qui engage personnellement ces dépenses avec l'accord du propriétaire peut en bénéficier (en cas de refus du bailleur, les travaux sollicités ne pourront pas être réalisés ; s'ils sont réalisés en dépit de ce refus, le locataire s'expose à une remise en l'état des lieux).

Le propriétaire bailleur qui réalise ces travaux postérieurement à la livraison du logement dans le cadre du dispositif Pinel, pourra les déduire de ses revenus fonciers au titre de travaux d'amélioration.

#### TVA à taux réduit applicable aux travaux

Indépendamment de la situation de handicap, un taux de TVA réduit à 10% est applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers et mobiliers ou à l'acquisition de certains gros équipements dont la liste est limitativement fixée<sup>10</sup>.

#### Exonération de taxe foncière

Les personnes qui perçoivent l'Allocation adultes handicapés (AAH) bénéficient de plein droit d'une exonération totale de la taxe foncière de leur **habitation principale** lorsque leurs ressources ne dépassent pas certains plafonds<sup>11</sup>.

<sup>10</sup>Article 279-0 bis du CGI

<sup>11</sup>Le montant de leur revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417-I du CGI