

Note d'information relative à la mise en place du dispositif « seconde vie » et à son articulation avec les opérations de requalification de LLS financées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

12 mars 2025

À la suite de la publication des décrets d'application du 12 juillet 2024 (décret n°2024-805), du 4 décembre 2024 (décret n°2024-1142) et du 28 février 2025 (décrets n°2025-205 et n°2025-206) relatifs au dispositif « seconde vie », la présente note d'information en précise les modalités d'application aux opérations de requalification des logements locatifs sociaux (LLS) financées par l'ANRU (article 2.3.3 du titre II du RGA).¹

1. Rappel des principes du dispositif seconde vie

La création du dispositif « seconde vie » (article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024) fait suite à une expérimentation lancée par le Fonds national des aides à la pierre et menée en 2023 sur 839 logements sociaux. L'objectif est d'inciter et d'accompagner sur le plan financier les interventions lourdes sur le patrimoine existant afin de redonner au patrimoine requalifié des propriétés équivalentes à celles de la construction neuve.

Cet accompagnement financier se traduit par des avantages fiscaux incitatifs, notamment :

- une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans, ou de 25 ans si la demande d'agrément est déposée avant le 31 décembre 2026 (art. 1384 C bis du code général des impôts [CGI]) ;
- un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux (art. 278 sexies A du CGI, I 6°).²

Ces opérations bénéficient d'une offre de prêt spécifique de la Banque des Territoires.

Le dispositif « seconde vie » permet en outre au bailleur, dans des conditions précisées par les décrets n° 2025-206 (logements familiaux) et n° 2025-205 (logements-foyers) du 28 février 2025, ainsi que par l'arrêté du 28 février 2025 (JORF du 4 mars 2025 - NOR : ATDL2504087A), de réévaluer ou fixer les plafonds des conventions APL des logements rénovés au niveau des plafonds applicables aux logements neufs.

Afin de bénéficier de ce dispositif, les travaux prévus devront permettre une requalification ambitieuse tant sur le plan de la performance énergétique que sur celui de la qualité d'usage des logements.

¹ Pour rappel, en outremer, les opérations de requalification de LLS dans le cadre du NPNRU ne sont pas financées par l'ANRU mais sur les crédits de la ligne budgétaire unique. Pour l'application du dispositif « seconde vie », des critères de performance énergétique et environnementale spécifiques s'y appliquent, et les conditions de cumul sont celles prévues pour les aides l'Etat.

² Pour rappel, l'art. 278 sexies A du CGI prévoit déjà l'application d'un taux réduit dans le cas de travaux de requalification de logements réalisés dans le cadre du NPNRU.

Ainsi, les logements concernés devront répondre aux conditions suivantes :

- être achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de l'agrément « seconde vie »
- être des logements sociaux, c'est-à-dire remplissant l'une des conditions suivantes :
 - être conventionnés à l'APL,
 - appartenir à (ou être gérés par) un organisme d'habitations à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- être classés E, F ou G au titre du DPE avant travaux ;
- atteindre après travaux la classe A ou B du DPE ;
- respecter les critères de sécurité d'usage, d'accessibilité et de qualité sanitaire du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogations prévues par le décret n°2024-1142 du 4 décembre 2024 ;
- faire l'objet d'une décision d'agrément au titre de l'opération de travaux.

En ce qui concerne les plafonds de loyer applicables à l'issue de l'opération :

- La décision d'agrément « seconde vie » précise, selon la nature du ou des prêts prévus, la ou les catégories de produit (PLAI, PLUS, PLS) auxquelles appartiennent *in fine* les logements de l'opération ;
- Les plafonds sont ceux calculés à partir des valeurs maximales de zone de l'avis des loyers de l'année de la signature de l'avenant ou de la convention, en appliquant éventuellement des marges locales. Il s'agit donc des loyers maximaux qui auraient été applicables pour un logement neuf de la même catégorie de produit ;
- Les logements qui n'étaient pas déjà conventionnés devront faire l'objet d'un conventionnement ;
- Pour les logements déjà conventionnés, et une fois les opérations clôturées, les conventions pourront être modifiées par voie d'avenant pour augmenter les loyers-plafonds. Chaque convention donnera alors lieu à un avenant fixant, le cas échéant, plusieurs nouveaux loyers maximaux (un loyer maximal par produit PLAI, PLUS et PLS)³. Les loyers maximaux qui étaient exprimés précédemment en surface corrigée devront être exprimés dans les avenants en surface utile.

2. Articulation du dispositif « seconde vie » avec les opérations de requalification de LLS financées par l'ANRU

Si le cumul du dispositif « seconde vie » avec les subventions de l'Etat pour la rénovation énergétique des logements sociaux est uniquement autorisé pour les logements créés par division de grands logements, **le dispositif « seconde vie » est en revanche parfaitement cumulable avec le bénéfice des concours financiers de l'ANRU**, notamment ceux relatifs à la nature d'opération « requalification de LLS » du NPNRU.

³ A noter le 6° de l'article D. 353-16 du CCH, ajouté par le décret n°2025-206 : « Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant [dans le cadre du dispositif « seconde vie »], il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. »

3. Instruction des demandes d'agrément auprès des services de l'Etat

Les demandes d'agrément relatives au dispositif « seconde vie » seront instruites par le représentant de l'Etat dans le département uniquement par le biais de l'outil SIAP.

Une opération qui bénéficie de concours financiers de l'ANRU devra être saisie dans le SIAP en utilisant le cadre prévu pour les opérations ne bénéficiant pas d'une subvention de l'Etat.

Les éléments financiers figurant dans la demande de décision attributive de subvention et de prêt (DAS/DAP) faite auprès de l'ANRU devront être cohérents avec ceux déclarés dans le SIAP.

Il est à noter que l'obtention de la DAS/DAP ne vaut pas agrément du dispositif « seconde vie » : ces procédures sont à mener en parallèle et restent distinctes.