

Publié le 20 mars 2025

Dispositif seconde vie pour la rénovation des logements sociaux

Deux nouveaux décrets ont été publiés au Journal officiel afin de compléter le cadre réglementaire du dispositif « seconde vie » des logements locatifs sociaux, afin de permettre aux bailleurs sociaux de déposer leurs demandes d'agrément pour lancer les opérations de rénovation lourde des logements concernés par ce dispositif.



Le dispositif seconde vie des logements locatifs sociaux

Destiné aux logements de plus de 40 ans dont l'étiquette énergétique étaient E, F ou G avant les travaux leur permettant de devenir « très » ou « extrêmement performants » (classe A ou B), ce dispositif offre aux bailleurs sociaux le bénéfice d'un taux de TVA à 5,5% sur l'ensemble des travaux, ainsi qu'une exonération de taxe foncière (TFPB) de longue durée similaire à celle consentie pour la production neuve.

Il poursuit ainsi la dynamique de rénovation enclenchée depuis plusieurs années, avec un objectif de 120 000 à 130 000 rénovations énergétiques de logements sociaux pour décarboner ce parc, tout en réduisant les charges locatives et en améliorant le confort des occupants.

Publication de deux nouveaux décrets

Les deux décrets publiés récemment viennent compléter le cadre réglementaire du dispositif « seconde vie » des logements locatifs sociaux, permettant aux bailleurs de déposer leurs demandes d'agrément pour que les opérations de rénovation lourde soient lancées. Ils permettent aux bailleurs d'augmenter, uniquement pour les nouveaux locataires, les plafonds applicables aux loyers ou aux redevances des logements réhabilités **pour les fixer au même niveau que les plafonds applicables aux loyers ou aux redevances des logements sociaux neufs.**

Par ailleurs, ils viennent également simplifier le conventionnement APL en permettant l'élaboration de conventions « mixtes » c'est-à-dire relatives à plusieurs produits de financement.

Dans le détail, le décret n° 2025-205 du 28 février 2025 fixe des conditions dans lesquelles les redevances maximales des logements-foyers faisant l'objet d'une convention Apl peuvent être augmentées lorsque des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale ont été réalisés dans les conditions prévues à l'article 1384 C bis du code général des impôts. Il permet également la conclusion de conventions comprenant plusieurs redevances maximales.

Le décret n° 2025-206 du 28 février 2025 précise, quant à lui, les conditions dans lesquelles les loyers maximaux des logements conventionnés peuvent être augmentés lorsque des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale ont été réalisés et modifie des conventions-type à l'Apl afin de permettre la conclusion de conventions comprenant plusieurs loyers maximaux.

À télécharger

- [Décret 2025-206 du 28 février 2025](#)