

LOGEMENT NEUF ET AIDES ACCORDÉES 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 (1). L'acquéreur d'un logement neuf, adapté comme évolutif, peut demander des **travaux modificatifs** (2) 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.

Les aides financières



L'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 Mobilité Inclusion (CMI) mention "Invalidité"** ou perçoit l'**allocation aux adultes handicapés (AAH)** ou l'**allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)** (3).

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 depuis le 1er octobre 2022 :

- 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 420 000€ (4) et l'âge de l'assuré ne dépasse pas 71 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 1er 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 (5).

Le prêt d'Action Logement



Prêt de 10 000€ 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...)

Les 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 élévateurs à déplacement incliné, matériels de transfert, systèmes de douche incorporant les éléments indispensables à leur accessibilité) (6).

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.

Aide à la rénovation

MaPrimeAdapt' est l'aide unique à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. Depuis le 1er janvier 2024, elle remplace « Habiter facile » de l'Anah, le crédit d'impôt d'autonomie et les aides de la CNAV. Elle s'adresse aux propriétaires occupants et aux locataires du parc privé (avec l'accord du bailleur), pour leur résidence principale, dont les ressources relèvent des catégories « très modestes » ou « modestes » de l'Anah, lorsque l'un des membres du foyer présente un taux d'incapacité d'au moins 50 % ou est éligible à la prestation de compensation du handicap (PCH), à l'AAEH ou à l'AAH (sans condition d'âge). Elle est également ouverte aux personnes de 70 ans et plus, et à celles de 60 à 69 ans en perte d'autonomie (GIR 1 à 6).

Niveau de ressources ([barème Anah 2026](#))

Prise en charge du plafond de travaux :

- Ménages aux ressources très modestes 70 % des travaux 22 000 € HT
- Ménages aux ressources modestes 50 % des travaux 22 000 € HT

Un accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est obligatoire.

L'aide est cumulable avec les aides locales, la PCH, l'AAH, l'APA et les aides à la rénovation énergétique. La demande est déposée via [France Rénov'](#).

À noter que des dispositifs spécifiques existent pour les copropriétés (parties communes) et les propriétaires bailleurs.

Les conditions d'éligibilité propres au logement acquis neuf doivent être confirmées auprès d'un conseiller France Rénov' ou de l'Anah avant tout.

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 (7).

Exonération de la 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 (8).

(1) 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 (visibilité), 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).

(2) 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).

(3) Article L.31-10-3 du CCH. Voir la fiche FPI sur le Prêt à taux zéro

(4) La convention AERAS a été mise à jour par un avenant signé en juillet 2024 ([Site AERAS](#)).

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

(6) [Article 278-0 bis A 2° du CGI](#)

(7) [Article L. 213-248 du CIBS](#)

(8) Exonération prévue à l'[article 1390 du CGI](#). 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](#)