

www.ecologie.gouv.fr


MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*


MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*



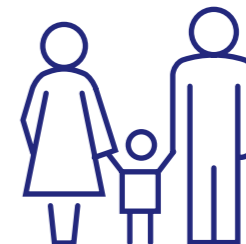
SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE	4
Les principales aides	4
LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE	6
Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS	8
Caractéristiques des prêts PLS	10
Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS	12
Subvention de l'État en PLAI et PLUS	14
Subvention de l'État pour surcharge foncière	18
Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS	20
PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)	24
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	26
Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels	28
ACCESSION	30
Prêt à taux zéro (PTZ)	32
Prêt conventionné (PC)	41
Prêt social de location-accession (PSLA)	44
TVA à taux réduit en zone ANRU et en quartier prioritaire de la politique de la ville	48



NOTE: la présente plaquette ne présente pas les aides spécifiques à l'outre-mer et ne traite pas des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ni, à l'exception de MaPrimeRénov', des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), aux collectivités locales ou à Action Logement.

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	48
Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)	50
MaPrimeRénov'	52
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé	57
Certificats d'économies d'énergie (CEE)	58
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	59
Partage des économies de charges	60
Éco-prêt logement social (éco-PLS)	61
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social	63
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux	63
INVESTISSEMENT LOCATIF	62
Dispositif « Pinel »	66
Dispositif « Denormandie »	70
Dispositif Louer abordable dit « Cosse »	71
ANNEXES	74
Zonage géographique	76
Liste des tableaux	78
Sources de référence	79



LES PRINCIPALES AIDES

Les prêts aidés et les subventions de l'État au logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

→ **Le prêt locatif à usage social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

→ **Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

→ **Le prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au

logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune)¹. Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans).

→ **Le prêt à l'amélioration (PAM) et la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)**, réservée à certaines catégories de logements, sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

Les prêts à l'accession

→ **Le prêt à taux zéro (PTZ)** contribue, sous condition de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété des logements neufs, des logements anciens sous conditions de travaux et de performance énergétique et des logements en vente HLM. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'État. Son barème est

fonction de plusieurs paramètres, concernant le ménage (taille et revenus) et le logement (localisation géographique du logement notamment).

→ **Le prêt conventionné (PC)** finance l'acquisition d'une résidence principale. Son taux est plafonné. Certains prêts conventionnés, sous condition de ressources (prêts d'accession sociale – PAS), bénéficient d'un mécanisme de garantie par l'État.

→ **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune).

Les prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique

→ **L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)** finance, sans condition de ressources, des travaux

d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €.

→ **L'éco-prêt logement social (éco-PLS)** est un prêt bonifié qui permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énergivores.

Les aides fiscales

→ **Le taux réduit de TVA de 5,5 %** s'applique en zone ANRU, dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et 300 m autour pour les ménages qui achètent leur résidence principale neuve, sous condition de ressources.

→ Le crédit d'impôt pour la transition énergétique permettant de déduire de l'impôt sur le revenu un montant forfaitaire de certaines dépenses d'amélioration énergétique, définitivement supprimé à compter du 1^{er} janvier 2021, a été progressivement remplacé par **MaPrimeRénov'**, nouvelle prime distribuée par l'Anah, qui subventionne les travaux d'efficacité énergétique.

→ **Le taux réduit de TVA de 5,5 %** s'applique aux travaux de rénovation énergétique

éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2018, ainsi qu'aux travaux induits indissociablement liés.

→ **Le taux réduit de TVA de 10 %** s'applique aux autres travaux de rénovation dans le parc privé.

→ **Des avantages fiscaux** (déduction du revenu imposable ou réduction d'impôt sur le revenu) sont accordés aux ménages qui achètent des logements pour les louer.

Le dispositif « Pinel » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les propriétaires de logements neufs situés en zones tendues et loués dans le respect de plafonds de loyer intermédiaires entre le parc social et le marché, et de plafonds de ressources des locataires.

Le dispositif « Denormandie » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les logements anciens avec travaux situés dans les villes du plan national Action cœur de ville ACV ou les opérations de revitalisation de territoire (ORT) et loués dans le respect de plafonds de loyer et de ressources intermédiaires.

Le dispositif Louer abordable dit « Cosse » ouvre droit à une déduction sur les revenus



© Arnaud Bouissou/Terra

fonciers imposables, pour les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Anah par laquelle les propriétaires s'engagent à les louer sous certaines conditions de ressources et de loyers.

→ **Des avantages fiscaux** (TVA à taux réduit de 10 % et exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans) sont accordés aux investisseurs institutionnels pour la production de **logement locatif intermédiaire**. Le dispositif ne s'applique que dans les zones tendues et est conditionné au respect des mêmes plafonds de loyers et de ressources que ceux applicables au dispositif Pinel.

¹ Dispositions codifiées aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

08

Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS

10

Caractéristiques des prêts PLS

12

Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS

14

Subvention de l'État en PLAI et PLUS

18

Subvention de l'État pour surcharge foncière

20

Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS

24

PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)

26

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

28

Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels



01

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLAI ET PLUS

Objet des prêts

Le PLAI¹ et le PLUS² peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants³. Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI⁴, ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État⁵, dont la durée est au moins égale à la durée

la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés, sans pouvoir être inférieure à 9 ans⁶. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, afin de couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

Durée d'amortissement

Elle est de 40 ans au maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans dans les zones tendues⁷.

Période de versement du prêt et différé initial

Deux options sont ouvertes, au choix de l'emprunteur :

→ versement pendant une période dite de préfinancement, d'une durée

de 3 à 24 mois, qui donne lieu à la possibilité de différer partiellement ou totalement le paiement des intérêts et le remboursement du capital, et permet de personnaliser le profil de déblocage des fonds ;

→ versement étalé sur dix mois, avec une période de différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois pendant laquelle seuls les intérêts sont payés.

Conditions financières

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre -3% et 0,5%, selon le mode de révision choisi (voir infra). Le taux d'intérêt est de 1,10% pour le PLUS et 0,35% pour le PLAI⁸ (taux applicable y compris pendant l'éventuelle période de différé). Il est révisable, selon des modalités prévues par contrat, et indexé sur le taux du livret A. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, les bailleurs sociaux ont la possibilité de lisser cette variation sur

l'ensemble des échéances restantes en faisant varier le taux de progression des annuités dans le même sens (mécanisme de « double révisabilité »). Les prêts doivent être garantis à 100% pendant toute leur durée par les collectivités territoriales, leurs groupements, la CGLLS ou, à défaut, par une caution bancaire ou une hypothèque.

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale⁹) et d'une TVA à taux réduit (5,5% pour les PLAI, les PLUS en acquisition-amélioration ou dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, 10% pour les autres PLUS¹⁰).

Canal de distribution

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations¹¹.

1. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.
2. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.
3. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
4. Article D. 331-14 du CCH.
5. Article D. 331-6 du CCH.
6. Article D. 353-4 du CCH.
7. Zones A et B1.

8. Taux donnés pour un livret A à 0,50%, taux en vigueur au 1^{er} juillet 2021.
9. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts.
10. Taux applicable depuis le 1^{er} janvier 2020.
11. L'ensemble des produits et des modalités de financement proposés par la Caisse des dépôts est disponible à l'adresse suivante : <https://www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres>



CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS¹ peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants². Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État³. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux de 10 %) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans⁴. Les bailleurs doivent s'engager par une convention APL signée avec l'État, dont la durée ne peut être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans⁵.

Montant

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération⁶. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

Canaux de distribution

Les PLS sont distribués par les établissements de crédit ayant signé une

convention annuelle de refinancement avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ou octroyés directement par cette dernière. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux, ainsi que le taux maximum des prêts aux autres emprunteurs, est le même quel que soit l'établissement qui le propose. La CDC dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que les autres établissements, aux seules personnes morales⁷ (cf. tableau 1).

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à 1,61 % pour les organismes de logement social⁸. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans dans les zones tendues⁹. Les établissements de crédit sont libres de proposer des dispositions particulières, concernant notamment les modalités

de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée du prêt¹⁰. Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS¹¹.

1. Circulaires UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 et UHC/FB3/29 n°2003-79 du 30 déc. 2003.

2. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article D. 331-1 du CCH.

3. Articles D. 331-17 à D. 331-21 du CCH.

4. Peut être portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI (cf. note 9 page 9).

5. Article D. 353-4 du CCH.

6. Article D. 331-20 du CCH.

7. Article D. 331-18 du CCH.

8. Taux donné pour un livret A à 0,50 %, taux en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

9. Zones A et B1.

10. Article D. 331-19 du CCH

11. Cf page 8 : période de versement du prêt et différé initial.

TABLEAU 1 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLS EN 2021

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CDC	1 720	1,61 %	1,61 %	1,86 %	-	-
Établissements de crédit :	2 580	1,61 %	1,61 %	1,86 %	1,61 %	1,91 %
Total	4 300					



PLAFONDS DE LOYERS PLAI – PLUS – PLS

Détermination du loyer maximum

Les logements financés en PLAI, PLUS et PLS font l'objet d'un conventionnement APL.

Les loyers plafonds de la convention APL ne peuvent dépasser un montant (LMconv) déterminé en fonction du loyer maximum de zone, du coefficient de structure de l'opération et des éventuelles marges locales¹, par la formule suivante :

LMconv = LMzone x CS x (1 + Marge),
exprimé en euro par m² de surface utile²,
où :

→ **LMzone** : loyer maximum au m² de surface utile, en fonction de la zone³, comme indiqué dans les **tableaux 2 et 3**.

→ **CS** : coefficient de structure égal à $0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$, avec NL le nombre de logements et SU la surface utile.



© Arnaud Bouissou/Terra

→ **Marge** : pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence, la marge est de 15 % au maximum ; elle permet au préfet de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Des recommandations sont données dans l'avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code

1. Articles D. 353-16, D. 353-17 et D. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que l'avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du CCH et la circulaire du 24 mars 2011 relative à l'élaboration des conventions de délégation des aides à la pierre.

2. La surface utile du logement (ou de l'opération) à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement (ou la surface totale habitable de l'opération) augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, combles, loggias) ; arrêté du 9 mai 1995 et arrêté du 10 mai 1996.

3. Avis du 21 janvier 2020.

de la construction et de l'habitation (cf. annexe 7 de l'avis). Il n'y a de possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI, pas en PLS.

Le respect du plafonnement du loyer est apprécié à l'échelle de l'opération par catégorie de produit, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapportée à la somme de leurs surfaces utiles⁴. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération, en tenant compte notamment de leur taille et de leur situation dans l'immeuble⁵. Les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI sont déclinés selon le zonage I / II / III, ceux des logements PLS selon le zonage A / B / C⁶.

TABLEAU 2 — LOYER MAXIMUM DE ZONE PLAI ET PLUS
POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2021

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,22 €/m ²	5,85 €/m ²	5,13 €/m ²	4,75 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	6,99 €/m ²	6,58 €/m ²	5,78 €/m ²	5,36 €/m ²

TABLEAU 3 — LOYER MAXIMUM DE ZONE PLS
POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2021

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,63 €/m ²	10,51 €/m ²	9,05 €/m ²	8,67 €/m ²	8,05 €/m ²

4. Le loyer maximum peut en outre être majoré de 33% pour les logements PLUS attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds dans la limite de 120%. Cf. page 20 et annexe 1 à l'article R. 353-1 du CCH et suivantes (conventions-types APL).

5. Article D. 353-16 du CCH.

6. Cf. pages 76-77.

SUBVENTION DE L'ÉTAT EN PLAI ET PLUS

La subvention de l'État¹, indépendante du prix de revient², est égale, dans le cas général, au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention³.

Calcul du taux de subvention

Le taux de subvention est fixé dans la limite des plafonds réglementaires⁴ donnés par le **tableau 4** pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence dans le cadre des orientations fixées chaque année par le conseil d'administration du FNAP. Les délégataires de compétence⁵ peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points⁶.

Calcul de l'assiette de subvention

L'assiette de subvention (AS) est déterminée par la formule :

$$AS = SU \times CS \times VB \times (1 + MQ + ML) +$$

CFG x NG avec :

SU Surface utile totale

CS Coefficient de structure⁷

VB Valeur de base⁸

CFG Coût forfaitaire des garages⁹

NG Nombre de garages pris en compte, dans la limite du nombre de logements de l'opération

MQ Majoration pour qualité¹⁰

ML Majoration locale fixée par le préfet en fonction des sujétions rencontrées pouvant avoir trait, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service. MQ + ML ne peut dépasser 30%¹¹.

Les délégataires de compétence décident de leur propre barème de marges en substitution de MQ+ML, dans la limite de 30%.

1. Les modalités de calcul de la subvention présentées sont celles applicables hors du champ d'intervention de l'ANRU, où des règles différentes peuvent s'appliquer.

2. Sauf en acquisition-amélioration où la subvention est plafonnée à 13% (PLUS) ou 25% (PLAI) du prix de revient.

3. Articles D. 331-1 à D. 331-28 du CCH, et arrêté du 5 mai 1995, modifié par l'arrêté du 17 octobre 2011.

4. Article R. 331-15 du CCH.

5. Les délégations de compétence sont les territoires où l'État a délégué aux collectivités territoriales certaines de ses compétences en matière de logement et d'hébergement, dont la compétence des aides à la pierre, dans le cadre des conventions de délégation définies aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH.

6. Cette majoration n'est possible que lorsque des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement la rendent nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération (art. R. 331-15-1 du CCH).

7. Cf. définition page 12.

8. Cf. tableau 5 page 16.

9. Cf. tableau 6 page 16.

10. Cf. tableau 7 page 17.

11. Article R. 331-15 du CCH.

TABLEAU 4 — PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES DU TAUX DE SUBVENTION

		Métropole hors Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20 %	20 %	30 %	30 %
	Taux majoré	-	25 %	-	35 %
PLUS	Taux de base	5 %	10 %	14,5 %	17 %
	Taux majoré	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8 %	15 %	17,5 %	22 %
PLUS CD		12 %	12 %	20 %	20 %



LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

TABLEAU 5 — VALEURS DE BASE¹²

Valeurs de base	Zone I		Zones II et III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf	1 701 €/m ²	1 701 €/m ²	1 418 €/m ²	1 559 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 701 €/m ²	1 701 €/m ²	1 330 €/m ²	1 418 €/m ²
Foyers	1 701 €/m ²	1 701 €/m ²	1 418 €/m ²	1 418 €/m ²

TABLEAU 6 — COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES

Types de garage	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	14 170 €	12 752 €
Garages en superstructure	9 635 €	8 787 €

12. Avis du 22 décembre 2020 relatif à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

13. Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

14. La majoration au titre de la certification Qualitel et celle au titre d'un label peuvent se cumuler.

15. Uniquement pour les logements non soumis à la réglementation accessibilité prévue à l'article R. 111-18-9 du CCH.

16. Uniquement pour les logements existants non soumis à la réglementation accessibilité prévue à l'article R. 111-18-9 du CCH, ainsi que les logements neufs non soumis à la réglementation accessibilité prévue à l'article R. 111-5 du CCH.

17. Les types de cabine d'ascenseur sont définis à l'article 5-3 de la norme NF EN 81-70.

18. Uniquement pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013.

TABLEAU 7 — COEFFICIENT DE MAJORATION POUR QUALITÉ (MQ)¹³

Logements ordinaires	Neuf (dans la limite de 24 %)		Acquisition - amélioration
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ¹⁴ : 8 % Label BBC 2005 ¹⁸ : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % • Label BBC rénovation : 20 % Accessibilité handicapés : 1,5 x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques, dans la limite de 6 % ¹⁵ Économies pour travaux importants : 50 % - Tg / (CS x SU x VB) si le résultat est positif (sinon 0 %), où Tg est le montant de travaux HT, hors honoraires
Neuf et acquisition-amélioration			
Taille	3 % - NLP x 0,0003 où NLP est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements		
Ascenseur ¹⁶	4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3 ¹⁷		
Locaux collectifs résidentiels	(0,77 x S _{lcr}) / (CS x SU), où S _{lcr} est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont utilisés exclusivement par les locataires (locaux techniques et espaces de circulation non pris en compte)		

Logements foyers	Neuf (dans la limite de 18 % pour les résidences sociales)		Acquisition-amélioration (dans la limite de 18 % pour les résidences sociales)
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ¹⁴ : 8 % Label BBC 2005 ¹⁸ : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % Label BBC rénovation : 20 %
Accessibilité	% des travaux réalisés pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble ou adapter les logements à leurs besoins par rapport au montant total des travaux, dans la limite de 4 %		
Neuf et acquisition-amélioration			
Taille	3 % - NLP x 0,0003 où NLP est le nombre de logements et de chambres faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements		
Ascenseur ¹⁶	4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3 ¹⁷		
Locaux pour services collectifs ou à usage commun	0,77 x (SLC - NL x 18 m) / (CS x SU), où SLC est la surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont utilisables par au moins la moitié des résidents du foyer et NL le nombre de logements et chambres de l'opération qui bénéficient d'un accès direct et individualisé aux circulations collectives (logements familiaux compris)		
	Pour les résidences sociales (dont surface utile moyenne des logements < 20 m) : [SLC - (1,5 x SU) + (NL x 12m)] / (2,9 x SU)		

SUBVENTION DE L'ÉTAT POUR SURCHARGE FONCIÈRE

À la subvention de l'État décrite à la page 15, peut s'ajouter, pour les PLAI et PLUS¹, une subvention pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données par le **tableau 8**. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

Le montant maximal de la subvention est égal au produit d'un taux par une assiette plafonnée. L'assiette plafonnée de la subvention est constituée par la différence entre la charge foncière réelle² et la charge foncière de référence (produit de la valeur foncière de référence par la surface utile de l'opération), dans la limite d'un plafond. La subvention ne peut être accordée que si la participation des collectivités territoriales est au moins égale à 20% du dépassement de la charge foncière de référence³. Les taux de la subvention et les plafonds de l'assiette de subvention sont donnés dans le **tableau 9**.



© Arnaud Bouissou/Terra

1. En outre, cette subvention peut être accordée à titre exceptionnel à des opérations PLS en zone A ou en Île-de-France, et pour des opérations PLI en Île-de-France.

2. Ou la somme de la charge immobilière et des travaux dans le cas de l'acquisition - amélioration.

3. Sur les conditions d'octroi et le taux des subventions, voir notamment l'article D. 331-24 du CCH, l'arrêté du 5 mai 2005 modifié et la circulaire n°89-80 du 14 décembre 1989.

4. Arrêté du 5 mai 1995 modifié (voir notamment l'arrêté modificatif du 28 décembre 2001).

5. Arrêté du 5 mai 1995 modifié.

6. Valeur de la charge foncière diminuée de la valeur foncière de référence.

TABLEAU 8 — VALEURS FONCIÈRES DE RÉFÉRENCE⁴

Valeurs foncières de référence (VF) (en €/m ² de SU)	Zone I		Zone II		Zone III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf (VFN)	200 €	290 €	150 €	210 €	100 €	130 €
Acquisition - amélioration (VFA)	1 300 €	1 300 €	1 150 €	1 150 €	1 000 €	1 000 €

TABLEAU 9 — TAUX ET ASSIETTE DE LA SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIÈRE⁵

	Taux minimal de subvention accordé par la collectivité locale sur la surcharge foncière ⁶	Nature d'opération	Taux maximal de subvention État	Plafond de l'assiette à retenir pour le calcul de la subvention État par rapport à la valeur foncière de référence
Hors délégation de compétence (R331-24 du CCH)	20%	Neuf	50%	100%
		Acquisition-Amélioration (AA)	50%	20%
		AA traitement insalubrité	75%	30%
Délégation de compétence (R331-24-1 du CCH)	-	Neuf	60%	200%
		Acquisition-Amélioration (AA)	60%	40%
Délégation de compétence (R331-24-1 du CCH)	-	Neuf	75%	200%
		Acquisition-Amélioration (AA)	75%	40%

PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI – PLUS – PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence¹ de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers².

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 10**³.

TABLEAU 10 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLAII

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	13 268 €	13 268 €	11 531 €
2	21 626 €	21 626 €	16 800 €
3	28 348 €	25 995 €	20 203 €
4	31 029 €	28 543 €	22 479 €
5	36 912 €	33 792 €	26 300 €
6	41 539 €	38 024 €	29 641 €
par personne supplémentaire	4 628 €	4 235 €	3 306 €

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 22 décembre 2016. Le revenu fiscal de référence est calculé par les services fiscaux et correspond à la somme des différents revenus catégoriels nets majorée de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux). À titre indicatif, il correspond pour les salaires, traitements et pensions au revenu net

après déduction des frais professionnels (frais réels ou abattement de 10 %). Pour les bénéfices industriels et commerciaux et les bénéfices non commerciaux ou agricoles, il s'agit du bénéfice taxable (majoré de 25 % seulement en cas de non-adhésion à un centre de gestion agréé). Pour les revenus fonciers, mobiliers et les plus-values, il correspond aux revenus et plus-values diminués, le cas échéant, des charges déductibles et des éventuels abattements

spécifiques. Les déficits reportables des années antérieures sont déduits du revenu imposable, qui ne comprend pas les revenus imposés sous la forme de prélèvement forfaitaire libératoire.

2. Articles L.441-1 et R.441-1 du CCH.

3. Les plafonds de ressources PLAII n'excèdent pas 60 % du PLUS mais ne correspondent pas toujours exactement à ce niveau.

TABLEAU 11 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLUS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	24 116 €	24 116 €	20 966 €
2	36 042 €	36 042 €	27 998 €
3	47 247 €	43 325 €	33 670 €
4	56 410 €	51 897 €	40 648 €
5	67 116 €	61 435 €	47 818 €
6	75 523 €	69 134 €	53 891 €
par personne supplémentaire	8 416 €	7 703 €	6 011 €

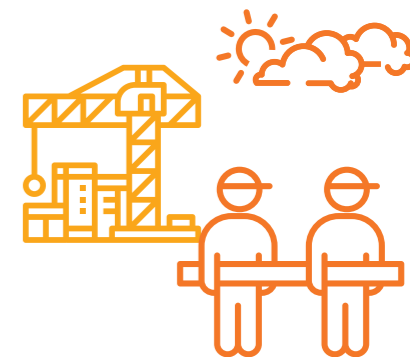
Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 11**⁴. Néanmoins, pour chaque opération, les règles suivantes doivent être respectées :

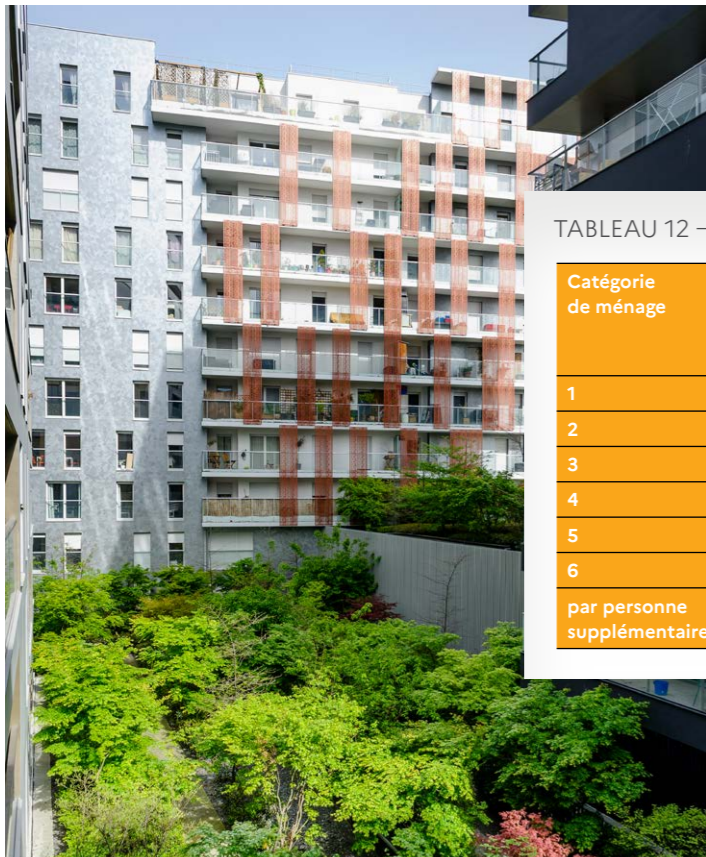
→ 30% au moins des logements doivent

être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% desdits plafonds ;

→ 10% au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds.



4. Pour le seul PLUS, les délégataires de compétences peuvent majorer ces plafonds de ressources dans la limite de 30%, sous certaines conditions précisées à l'article R. 441-1-2 du CCH.



© Arnaud Bourisouff/Terra

TABLEAU 12 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	31 351 €	31 351 €	27 256 €
2	46 855 €	46 855 €	36 397 €
3	61 421 €	56 323 €	43 771 €
4	73 333 €	67 466 €	52 842 €
5	87 251 €	79 866 €	62 163 €
6	98 180 €	89 8742 €	70 058 €
par personne supplémentaire	10 941 €	10 014 €	7 814 €

Prêt locatif social (PLS)

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%. Ils sont donnés dans le **tableau 12**.

Catégorie de ménage

La définition de la catégorie de ménage retenue pour l'application des plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS est donnée dans le **tableau 13**.

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 28 décembre 2018.



NOTE : un jeune ménage est constitué de deux conjoints (mariés, pacsés ou vivant en concubinage) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans¹.

TABLEAU 13 — DÉFINITION DE LA CATÉGORIE DE MÉNAGE POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ; ou une personne seule en situation de handicap.
3	Trois personnes ; ou une personne seule avec une personne à charge ; ou un jeune ménage sans personne à charge ; ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.
4	Quatre personnes ; ou une personne seule avec deux personnes à charge ; ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.
5	Cinq personnes ; ou une personne seule avec trois personnes à charge ; ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.
6	Six personnes ; ou une personne seule avec quatre personnes à charge ; ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap.

PALULOS ET PRÊT À L'AMÉLIORATION (PAM)

Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État¹ pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de rénovation énergétique, des travaux réalisés sur des immeubles dégradés, des travaux de restructuration interne des immeubles et des logements, des travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux personnes âgées². Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

Depuis 2009, aucun crédit n'était dédié au financement des opérations de réhabilitation¹ hors zone ANRU. Toutefois le plan de relance prévoit pour 2021-2022 l'ouverture de crédits pour le financement d'opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde, couplée à une rénovation énergétique. Le cahier des charges définissant les critères d'éligibilité à cette aide est publié sur le site du ministère de la transition écologique³. Pour les organismes entrés en procédure d'aide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), la subvention PALULOS peut être attribuée par la CGLLS elle-même sur ses ressources.

Caractéristiques de la PALULOS

L'assiette de subvention de référence est représentée par la totalité du prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation de l'immeuble, exprimé hors taxes sur la valeur ajoutée. Le montant maximal de la PALULOS est au plus égal à 35 % du prix de revient

prévisionnel de l'opération.

Le prêt à l'amélioration (PAM)

Le prêt à l'amélioration accordé par la CDC sert à financer à la fois les opérations éligibles à la PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères⁴.

Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent financer les travaux éligibles à la subvention. Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique⁵.

Logements éligibles

Les prêts à l'amélioration de la CDC sont destinés :
 → aux travaux d'amélioration de logements ordinaires ou logements-foyers donnant lieu à conventionnement ou déjà conventionnés à l'APL ;
 → aux logements ordinaires ou



© Arnaud

logements-foyers initialement conventionnés, mais dont la convention APL a dépassé sa date de validité.

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans⁶ ;
- il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelle ;
- le prêt est révisable, indexé sur le taux du livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité⁷ ;
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles ;
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 1,10%⁸ ; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel ;
- les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.⁹

1. Depuis la loi de finances initiale pour 2009, les seules subventions budgétaires attribuées sont pour la mise aux normes des foyers de travailleurs migrants (FTM) ainsi que pour la réhabilitation de bâtiments communaux vacants en vue de les mettre sur le marché du logement social.

2. Art. D323-1 et suivants du CCH.

3. <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>.

4. Circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 modifiée par la circulaire n°2004-55 du 21 octobre 2004.

5. Cf. page 61.

6. Cette durée peut être portée jusqu'à 35 ans pour les travaux de rénovation lourde.

7. Cf. page 8 : conditions financières.

8. Taux donné pour un livret A à 0,50 %, taux en vigueur au 1^{er} juillet 2020.

9. Cf. page 8 : période de versement et différé initial

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le PLI¹ peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, meublés ou non², ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants³. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État ni à aucun avantage fiscal.

Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC⁴. Une autorisation administrative préalable est en revanche requise en zone C.

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération. Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné.

Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euro par mètre carré de surface habitable. Ils sont égaux à ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)⁵.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)⁶. Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence⁷ de l'année N-2, comme pour le dispositif Pinel.

Canaux de distribution

Les PLI sont distribués par les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la Caisse des dépôts et consignations ou octroyés directement par cette dernière. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux, ainsi que le taux maximum des prêts aux autres emprunteurs, est le même quel que soit l'établissement. La CDC dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que ces derniers, aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements) et aux autres personnes morales sous conditions.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à 1,90 % pour les

organismes de logement social⁸. La durée d'amortissement est de 35 ans maximum (sous conditions de localisation notamment - 30 ans dans les autres cas), avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière.

Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.⁹

TABLEAU 14 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI EN 2021

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) – pour l'année 2021	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
			taux min.	taux max.	taux min.	taux max.
CDC	500	1,90 %	1,90 %	2,15 %	-	-
Établissements de crédit	1 000	1,90 %	1,90 %	2,15 %	1,90 %	2,20 %
Total	1 500					

1. Articles D. 391-1 à D. 391-9 du CCH et deux arrêtés du 6 mars 2001 : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Arrêté modificatif du 29 juillet 2004.

2. Article L. 353-9-4 du CCH introduit par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

3. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article D. 391-1 du CCH.

4. Cf. page 76.

5. Cf. tableau 30 page 69. Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

6. Cf. tableau 31 page 69.

7. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 22 décembre 2016, plus d'informations en note de bas de page 1, page 20.

8. Taux donnés pour un livret A à 0,50 %, taux en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

9. Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Champ d'application

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire¹ est destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de locaux dans les territoires tendus destinés à la location, meublés ou non, à usage de résidence principale. Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales d'Action Logement Immobilier, les caisses de retraite et de prévoyance ainsi que les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou

des établissements publics administratifs peuvent bénéficier de ce régime.

Zones géographiques

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A et B1².

Avantages fiscaux

Ces opérations bénéficient d'un taux de TVA intermédiaire à 10% et d'une exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans maximum (cette exonération prend fin lorsque le logement est cédé).

Engagement de location

L'engagement de location est de 20 ans. Toutefois, le bailleur peut revendre des logements à partir de la 11^{ème} année (dans la limite de 50% des logements locatifs intermédiaires de l'opération), et la totalité de ses logements au bout de la 16^{ème} année.

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel³, y compris lorsque les loyers font l'objet d'une modulation locale par le préfet de région.

Condition de mixité

Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de logements locatifs sociaux⁴. Les logements localisés dans des communes disposant de plus de 35% de logement social au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou situés dans les quartiers de la politique de la ville⁵ sont exonérés de cette obligation.

Déclaration auprès de l'administration

En application de l'article L. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires ou les gestionnaires de logements locatifs intermédiaires doivent déclarer au ministère du logement les informations relatives aux logements locatifs intermédiaires⁶.

Cette déclaration porte sur l'identité du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur des logements relevant de ce dispositif, la localisation, la nature et les caractéristiques générales de l'opération. Elle mentionne également des informations relatives aux permis de construire des bâtiments comportant des logements locatifs intermédiaires et des logements sociaux, à leur rattachement à un ensemble immobilier, à l'acquisition des logements locatifs intermédiaires en cas de vente en l'état futur d'achèvement,

aux logements locatifs sociaux réalisés en parallèle de l'opération de logements locatifs intermédiaires (respect de la clause de « mixité sociale ») ainsi qu'au suivi de l'opération jusqu'à sa livraison et à la vente des logements locatifs intermédiaires.

La déclaration est effectuée par voie dématérialisée selon les modalités figurant sur le site internet du ministère de la transition écologique.

1. Article 279-0-bis A et 1384-0 A du code général des impôts (CGI).
2. Cf. page 76.
3. Cf. tableaux 30 et 31 page 69.
4. Au sens du 1^{er} du I de l'article 278 sexies du CGI.
5. Décrets 2014-1750 et 1751 du 30 décembre 2014 et décret 2015-1138 du 14 septembre 2015.
6. Articles D.302-31 et suivants du CCH.



ACCESSION

32

Prêt à taux zéro (PTZ)

41

Prêt conventionné (PC)

44

Prêt social de location-accession (PSLA)

48

TVA à taux réduit en zone ANRU
et en quartier prioritaire
de la politique de la ville



02

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Objet du prêt

Le PTZ¹ est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes).

Le PTZ est distribué sous condition de ressources. Il peut financer une opération neuve ou l'acquisition d'un logement ancien à la condition d'y réaliser des travaux d'amélioration et que la performance énergétique du logement après travaux soit supérieure ou égale à l'étiquette E. Il peut également financer l'acquisition d'un logement du parc social sous conditions.

Logement neuf

Est considérée comme une opération neuve au sens du PTZ² :

→ la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de

l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;

→ l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;

→ l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;

→ l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un

immeuble neuf au sens fiscal ;

→ l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régé par la loi du 12 juillet 1984), lorsque

l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option ou lorsque

l'emprunteur est le deuxième occupant à la condition, d'une part que le premier occupant ait quitté le logement moins

de 6 mois après être entré dans les lieux et, d'autre part, que le bien ait moins de

5 ans à la date d'entrée dans les lieux du deuxième occupant.

Les travaux, concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal, sont à réaliser avant la vente ou lors de l'acquisition par l'emprunteur, et doivent avoir pour effet de rendre à l'état neuf :

→ soit la majorité des fondations ;

→ soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage ;

→ soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

1. Créé par les articles 90 et 94 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 et notamment codifiés aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH. Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 modifié, notamment codifié aux articles D. 31-10-1 et suivants. Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (modifié).

2. Article D. 31-10-2 du CCH.

TABLEAU 15 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

TABLEAU 16 — QUOTITÉS DU PTZ

Quotités	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf	40 %	40 %	20 %	20 %
Logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration	-	-	40 %	40 %
Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants	10 %	10 %	10 %	10 %

TABLEAU 17 — PLAFONDS D'OPÉRATION DU PTZ

Nombres de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

→ soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux³.

Logement ancien acquis sous condition de travaux

Le PTZ peut également financer l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration. Pour être éligible au PTZ, le montant des travaux d'amélioration, réalisés par l'acquéreur et/ou le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover ou d'un prêt social de location-accession,

doit représenter au moins 25% du coût total de l'opération. La performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette E.

Ces opérations bénéficient d'un PTZ dont les modalités (montant, profil de remboursement) sont identiques à celles associées à une opération dans le neuf. Cependant, ces opérations sont réservées aux zones B2 et C. Les modalités de justification du respect de la condition de travaux sont définies par l'arrêté du 30 décembre 2010⁴.

Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

La vente d'un logement du parc social⁵ à son occupant est également éligible au PTZ. Pour cela, le logement doit être, au moment de la vente, la propriété :

- d'un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM);
- ou d'une société d'économie mixte (SEM). Dans ce cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL.

S'ajoute à cela une condition relative à la situation de l'emprunteur :

- si le logement est occupé, l'emprunteur

doit en être le locataire, son conjoint ou, à la condition que ses ressources soient inférieures aux plafonds PLS, un de ses ascendants ou descendants;

- si le logement est vacant, l'emprunteur doit être une personne physique.

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale au moins pendant les six années suivant la date de versement du prêt⁶. Est considéré comme résidence principale, pour le PTZ, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par : des déplacements réguliers (par exemple : représentant de commerce, marin d'État...); une nécessité de résidence (par exemple : gendarme, gardien d'immeuble...); un éloignement, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par un

membre du ménage (par exemple : mission d'un an à l'étranger, mobilité professionnelle définitive d'un membre de la famille...);

- pour raison de santé;
- en cas de force majeure;
- en cas de mise en location du logement dans les conditions prévues réglementairement (survenance d'un fait générateur, durée maximale de six ans, ressources du locataire et loyers inférieurs aux plafonds PLS, obligation de déclaration).

En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre. Si ces conditions d'occupation du logement ne sont pas respectées, l'avantage équivalent à l'absence d'intérêt du PTZ doit être remboursé.

Canaux de distribution

Le PTZ est distribué par les banques

liées à l'État par une convention. Pour compenser l'absence d'intérêts, celles-ci perçoivent un crédit d'impôt sur les sociétés.

L'obtention d'un PTZ n'est pas de droit : la banque apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par le ménage.

3. I-2-2 de l'article 257 du code général des impôts (CGI). Les modalités de justification ont été définies par l'arrêté du 3 mai 2012, qui a modifié l'arrêté du 30 décembre 2010

4. Article 6-1 de l'arrêté du 30 décembre 2010

5. Article L. 31-10-3 du CCH: personnes mentionnées au premier alinéa du II ou au deuxième alinéa du III de l'article L. 443-11.

6. Articles L. 31-10-6 et D. 31-10-6 du CCH.

Plafonds de ressources

À la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁷ :

→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁸) du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année N-2). Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;

→ le coût total de l'opération divisé par 9 (« revenu plancher »).

Les plafonds sont donnés dans le **tableau 15**.

Montant du prêt

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération⁹, apprécié dans la limite d'un plafond. Le PTZ n'est pas un prêt principal : son montant ne peut pas excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

Quotité

La quotité de prêt applicable aux logements neufs est de 20 % en zones B2 et C et de 40 % en zones A et B1. La quotité de prêt applicable aux logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration est de 40 % (cf. **tableau 16**).

7. Article L. 31-10-5 du CCH.

8. Cf. note de bas de page 1 page 20.

9. Le coût de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné aux articles L. 31-10-8, L. 31-10-10 et D. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation comprend la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ; les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ; le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro ; les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ; les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ; la taxe d'aménagement.

TABLEAU 18 — **COEFFICIENT FAMILIAL DU PTZ (UTILISATION POUR LES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT)**

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

TABLEAU 19 — **LIMITES DES TRANCHES DU PTZ**

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

TABLEAU 20 — CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ (DURÉE DE REMBOURSEMENT ET DE DIFFÉRÉ)

Tranche	Capital différé	Durée du différé (période 1)	Durée de remboursement (période 2)
1	100%	15 ans	10 ans
2	100%	10 ans	12 ans
3	100%	5 ans	15 ans

Pour un logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, la quotité est de 10%.

Plafonds d'opération

Les plafonds de montants d'opération retenus pour le calcul du prêt varient en fonction de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage¹⁰ (cf. **tableau 17**).

Conditions de remboursement du prêt

Le profil de remboursement du PTZ accordé à l'accédant dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de

la localisation du logement¹¹. Pour déterminer dans quelle tranche de remboursement se situe le ménage, il faut calculer le montant des revenus pris en compte divisé par le coefficient familial (cf. **tableau 18**). Le résultat est ensuite comparé aux limites du **tableau 19**. En fonction de la tranche à laquelle il appartient, le ménage accédant bénéficie d'une durée totale de PTZ comprise entre 20 et 25 ans (cf. **tableau 20**).

Plus ses revenus sont élevés et plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'accédant bénéficie d'un différé de remboursement plus ou moins

long : il ne commence à rembourser le prêt à taux zéro qu'à l'issue de la période de différé.

10. Articles L. 31-10-10 et D. 31-10-10 du CCH.

11. Articles L. 31-10-11, L. 31-10-12, D. 31-10-10 et D. 31-10-11 du CCH.

+ Retrouvez toutes les informations relatives au PTZ, et notamment le calculateur sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/pre-taux-zero>

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

Le prêt conventionné¹ est un prêt principal qui peut servir à financer :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains;
- l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration;
- certains travaux d'amélioration seuls²;
- l'agrandissement de surface habitable;
- l'adaptation pour les personnes

handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

Le cas échéant, l'opération peut ne porter que sur l'usufruit, la nue-propriété ou une partie des parts d'un logement ou d'un terrain, si le ménage détient déjà l'autre composante de la pleine propriété.

Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception d'une liste de prêts définie réglementairement³. Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celles du PTZ⁴.

Distinction PAS et PC hors PAS

On distingue parmi les prêts conventionnés ceux qui bénéficient de

la garantie de l'État prévue à l'article L. 312-1 du CCH, dénommés prêts d'accession sociale (PAS) et accordés sous condition de ressources, de ceux qui n'en bénéficient pas, dénommés PC hors PAS. Si les revenus du ménage sont inférieurs aux plafonds de ressources, le prêt doit bénéficier de la garantie.

Taux d'intérêt plafonds

Le taux d'intérêt des PC hors PAS et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge⁵. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables depuis le 1^{er} juin 2020 sont donnés par le **tableau 21**. Les taux plafonds sont identiques pour les PC et les PAS et disponibles sur le site internet de la SGFGAS : www.sgfgas.fr

ACCESSION

1. Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifiant les articles D. 331-63 et suivants du CCH. Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés (modifié).
2. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.
3. Article D. 331-72 du CCH.
4. Article D. 331-66 du CCH, cf. page 35 : conditions d'occupation du logement.
5. Le taux de référence est égal, à compter du dernier mois de chaque trimestre, à la valeur de la moyenne sur trois mois des taux moyens des emprunts d'État à 7 ans et plus (TME) prise au premier mois du trimestre. Il n'est recalculé que s'il a varié d'au moins 25 points de base par rapport à sa valeur antérieure et est arrondi au multiple de 5 points de base le plus proche. La marge est définie réglementairement et a été modifiée par l'arrêté du 26 juin 2015 modifiant l'arrêté du 22 novembre 1977 modifié relatif aux conditions dans lesquelles des banques ou établissements de crédit peuvent être habilités à consentir des prêts conventionnés.

TABLEAU 21 — TAUX PLAFONDS APPLICABLES AU 1^{ER} JUILLET 2021

Durée	Prêt à taux fixe				Prêt à taux révisable
	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC et PAS	2,35 %	2,55 %	2,70 %	2,80 %	2,35 %

**Durée d'amortissement**

La durée d'amortissement est comprise entre 5 et 30 ans. En cas de clauses de révision du taux d'intérêt impliquant un allongement de la durée d'amortissement, cet allongement ne peut excéder cinq ans ni porter la durée totale d'amortissement au-delà de 35 ans⁶.

6. L'application des clauses de révision du taux peut entraîner un allongement ou une réduction de la durée du prêt. Au-delà de la durée maximale, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception des dettes résultant d'un arriéré éventuel.

PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Objet du prêt

Le PSLA¹ est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession². Ce dispositif ouvre droit à des avantages fiscaux, à savoir :

- un taux de TVA réduit de 5,5% et une exonération de TFPB pendant 15 ans dans le cas d'un logement neuf;
- une exonération de TFPB pendant 15 ans, sur délibération de la collectivité locale, dans le cas d'un logement ancien avec travaux.

Pour bénéficier de ces avantages l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir de sa part une décision d'agrément. Dans le cas d'un logement ancien avec travaux, l'opérateur doit également réaliser au moins 25 % de travaux et la performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette E. Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS³ et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA⁴.

Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative d'une durée minimale de 6 mois, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer

plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;

- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine. Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.

Plafonds de loyer et de prix⁵

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial hors TVA sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 23** ci-après⁶. Le prix de vente initial est minoré de 1 % à chaque date anniversaire du contrat de location.

Montant

Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100% du montant de l'opération.

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA (**cf. tableau 22**). Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁷ :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁸) du ou des locataires-accédants auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession (année N-2). Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;
- le prix de vente initial du logement divisé par 9 (« revenu plancher »).

TABLEAU 22 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2021⁹

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	32 562 €	24 683 €
2	45 586 €	32 919 €
3	52 099 €	38 072 €
4	59 263 €	42 187 €
5 et plus	67 600 €	46 291 €

1. Articles D. 331-76-5-1 à D. 331-76-5-4. Instructions fiscales publiées au BOFIP BOI-TVA-IMM-20-20-10.

2. Le régime de la location-accession est défini par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984.

3. Décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession.

4. BOI-TVA-IMM-20-20-10 § 340. Rescrit fiscal RES n° 2012/10 du 28 février 2012.

5. Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-

section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

6. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile (article D. 331-10 du CCH, surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes - cf. note 2 page 12). Celle-ci peut être augmentée, dans la limite de 6m², par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004). Les plafonds

sont exprimés hors TVA (arrêté du 27 décembre 2011).

7. Arrêté du 31 mai 2011 ayant modifié l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

8. Cf. note 1 page 20.

9. Article 1^{er} de l'arrêté du 26 mars 2004. Les plafonds sont révisés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

TABLEAU 23 — PLAFONDS DE LOYERS EN PHASE LOCATIVE ET PLAFONDS DE PRIX AU 1^{ER} JANVIER 2021¹⁰

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,76 €/m ²	10,58 €/m ²	9,11 €/m ²	8,74 €/m ²	8,11 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4906 €/m ²	3717 €/m ²	2977 €/m ²	2598 €/m ²	2272 €/m ²

TABLEAU 24 — ENVELOPPE ET TAUX¹¹ DU PSLA DISTRIBUÉ SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2021

	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux en cas de transfert du prêt à une personne physique
Établissements de crédit	600	1,50 %	entre 1,50 % et 1,75 %	entre 1,50 % et 1,80 %

Sécurisation

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS¹¹.

→ Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal au prix de vente du logement au moment de la levée d'option. Pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 2,5 % par année écoulée.

→ Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage

n'excèdent pas les plafonds PLUS¹² au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, l'opérateur est tenu de lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

En cas de non-levée d'option, le ménage dispose d'une garantie de relogement¹³ dans les mêmes conditions. Celle-ci n'est toutefois pas mobilisable en cas de mobilité professionnelle.

Conditions de financement

La durée maximale du PSLA est de 30 ans. Le PSLA peut être accordé soit sur ressources libres par un établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés, soit sur des ressources adossées au livret A. Dans le premier cas, le taux est celui du marché (dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés). Dans le deuxième cas,



le taux est révisable, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés par les banques distributrices, qui ont signé une convention avec la CDC sous l'égide de l'État.

10. Taux variables pour un taux du livret A à 0,50%, taux en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

11. La liste de ces faits générateurs est définie par l'arrêté du 26 mars 2004, article 4.

12. Cf. page 21.

13. Article 9 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.

TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU ET EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Objet

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine¹ (convention PNRU signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. Il en est de même, avec des conditions identiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville et dans une bande de 300 m autour de ces quartiers ainsi que pour les immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 mètres de la limite des QPV, dès lors que



© Arnaud Bouissou/Terra

TABLEAU 25 — PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICE DE LA TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1^{ER} JANVIER 2021

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	34 800 €	34 800 €	30 254 €
2	52 009 €	52 009 €	40 402 €
3	68 178 €	62 519 €	48 587 €
4	81 400 €	74 886 €	53 655 €
5	96 851 €	88 652 €	69 002 €
6	108 981 €	99 760 €	77 765 €
Pers. suppl.	12 143 €	11 116 €	8 674 €

cet ensemble est au moins partiellement situé à une distance de moins de 300 m de cette limite et à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11%³. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR⁴) au titre de l'avant-dernière année

précédant la date de la signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (année N-2). Les plafonds sont donnés dans le **tableau 25**.

Plafonds de prix

Le prix de vente ou de construction du logement est soumis aux mêmes plafonds de prix que les opérations PSLA⁵.

1. Quartiers consultables sur le site : www.anru.fr
2. Article 278 sexies du CGI. Instruction fiscale BOI-TVA-IMM-20-20-20.
3. Article L411-2, dixième alinéa du CC.
4. Cf. note de bas de page 1 page 20.
5. Cf. tableau 23, Plafonds de prix PSLA, p 44.

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

50

Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

54

MaPrimeRénov'

57

TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé

58

Certificats d'économies d'énergie (CEE)

59

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers

60

Partage des économies de charges

61

Éco-prêt logement social (éco-PLS)

63

TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social

63

Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux



03

ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ÉCO-PTZ)

Objet du prêt

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)¹ est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources pour financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment.

Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-PTZ² doivent :

- soit constituer au moins une action améliorant la performance énergétique du logement. La condition de bouquet de travaux est supprimée depuis le 1^{er} mars 2019;
- soit permettre d'atteindre une

« performance énergétique globale » minimale du logement, justifiée par la fourniture d'un audit énergétique. Les travaux doivent permettre un gain énergétique minimal de 35 % et la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux doit être inférieure à 331 kWh/m².an;

→ soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie. Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques³. Les travaux éligibles aux options « une action » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté⁴ définit la liste des travaux éligibles et fixe les exigences applicables dans ces territoires.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les propriétaires :

personnes physiques ou les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique. Les syndicats de copropriétaires sont également éligibles à une catégorie spécifique d'éco-PTZ dite « copropriété » (cf. infra).

Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-PTZ sont ceux achevés depuis plus de 2 ans. Ils doivent être occupés, ou destinés à être occupés, en tant que résidence principale⁵ par le propriétaire, un locataire, ou un associé de la société civile.

Un seul éco-PTZ peut être accordé par logement. Toutefois, un éco-PTZ complémentaire peut être mobilisé dans les 5 ans suivant l'émission d'un premier, à condition que celui-ci ait été clôturé. Cet éco-PTZ « complémentaire »⁶ peut financer une seule action de travaux ou plus, dans la limite de 30 000 € moins le montant du premier éco-prêt.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'éco-PTZ peut être sollicité pour un logement en cours d'acquisition. Dans ce cas, et par dérogation, les documents attendus peuvent être fournis postérieurement, au plus tard à la date de versement du prêt.

Copropriété

Depuis sa création, un éco-PTZ « individuel » peut être utilisé par un membre d'un syndicat de copropriétaires pour financer, à raison du prorata qui lui revient, des travaux votés par la copropriété, en plus de ceux qu'il conduit sur ses propres parties privatives. L'éco-PTZ peut également être octroyé aux syndicats de copropriétaires, pour financer les travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Cet éco-PTZ « copropriété » peut financer les mêmes catégories de travaux que l'éco-PTZ « individuel » et est souscrit uniquement

par les copropriétaires qui souhaitent y participer.

Par ailleurs, un copropriétaire participant à un éco-PTZ « copropriété » peut demander un éco-PTZ « complémentaire » afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en sus des travaux votés par la copropriété. La somme du montant de l'éco-PTZ « individuel » et de la participation de l'emprunteur à l'éco-

PTZ « copropriété » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 €.

Eco-prêt « Habiter Mieux »

Les ménages bénéficiaires des aides du programme Habiter Mieux de l'Anah bénéficient d'une forme spécifique d'éco-PTZ, appelé éco-prêt « Habiter Mieux ». Tous les ménages justifiant de l'octroi de l'aide du programme « Habiter Mieux » peuvent bénéficier d'un éco-

1. Article 244 quater U du CGI et articles D. 319-1 à D. 319-43 du CCH.

2. La liste des travaux éligibles est disponible sur le guide des aides financières de l'ADEME : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2020.pdf>

3. Article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

4. Arrêté du 25 mai 2011 modifié relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

5. Le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (comme pour le prêt à taux zéro en accession à la propriété, cf. article R. 318-7 du CCH).

6. Décret n° 2016-1072 du 3 août 2016 relatif aux offres d'avances remboursables sans intérêt complémentaires.

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

prêt « Habiter Mieux », sans condition de travaux autres que celles du programme Habiter Mieux. Le montant de l'éco-prêt « Habiter Mieux » s'élève à 20 000 € maximum et correspond au montant des travaux éligibles aux aides, après déduction du montant de l'aide accordée au titre d'Habiter Mieux⁷.

Canaux de distribution

Comme le PTZ, l'éco-PTZ est distribué par les banques ayant conclu une convention avec l'État. Parmi ces banques, seules celles ayant signé des avenants spécifiques de distribution sont habilitées à délivrer des éco-PTZ « copropriété » et des éco-prêts « Habiter Mieux »⁸. La banque apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

Éco-conditionnalité

Afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les options « actions de travaux » et « performance énergétique globale » n'ouvrent droit à l'éco-PTZ

que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité⁹. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.faire.gouv.fr>

Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : <https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

Démarches

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet par des formulaires types : un formulaire « emprunteur » et des formulaires « entreprise ». Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, l'emprunteur doit s'adresser à l'une des banques partenaires, muni des formulaires « emprunteur » et « entreprise » et des devis correspondants. Il ne doit pas commencer les travaux plus de trois mois avant la date de l'émission de l'offre de prêt. Dès l'émission de l'offre de prêt,

le demandeur a trois ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il doit transmettre à la banque les factures acquittées (et en cas de modification du projet, à nouveau les formulaires « entreprises »), afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. La non fourniture des factures, ainsi que le démarrage des travaux plus de trois mois avant l'émission de l'offre de prêt entraîne le remboursement de l'avantage indûment perçu au titre de l'éco-prêt à taux zéro.

Dépenses éligibles¹⁰

L'éco-PTZ peut financer les dépenses suivantes afférentes aux travaux éligibles :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie ;
- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- les frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage

TABLEAU 26 — PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRET À TAUX ZÉRO

	Action seule (isolation des parois vitrées)	Action seule	« Bouquet de travaux »		« Performance énergétique globale »	Système d'assainissement non collectif	Eco-PTZ Habiter Mieux
			2 actions	3 actions et plus			
Plafond de l'avance	7 000 €	15 000 €	25 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €	20 000 €

éventuellement souscrite par l'emprunteur ;

- le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une « performance énergétique globale » minimale. Pour l'éco-PTZ « Habiter Mieux », le montant des aides du programme Habiter Mieux doit être déduit du montant des travaux.

Montant

Le montant de l'éco-PTZ est égal au montant des dépenses éligibles,

dans la limite de plafonds (cf. **tableau 26**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

Conditions de remboursement

La durée maximale de remboursement est de 15 ans. Elle peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

Cumul avec d'autres incitations financières

Une même opération peut à la fois bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro et d'autres aides au logement (aides de l'Anah, aides des collectivités territoriales, etc.) dans le respect des conditions de

chaque dispositif. Il est possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec MaPrimeRénov' sur les mêmes travaux.

7. Article D. 319-37 du CCH.

8. La liste des banques habilitées à délivrer des éco-PTZ « individuels », « copropriétés » et Habiter Mieux est disponible sur le site de la SGFGAS : www.sgfgas.fr

9. Décret n°2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 16 juillet 2014.

10. Article D. 319-17 du CCH.

MAPRIMERÉNOV'

Objet de la prime

Depuis janvier 2021, MaPrimeRénov' est ouverte à tous les propriétaires qui occupent leur logement et souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. La prime est également ouverte aux propriétaires bailleurs depuis le 1er juillet 2021, pour les logements qu'ils mettent en location, ainsi qu'aux usagers, selon les mêmes modalités que l'aide aux propriétaires occupants. MaPrimeRénov' remplace ainsi définitivement le CITE et le programme « Habiter Mieux Agilité » de l'Anah. La demande de cette aide s'effectue exclusivement en ligne, avant le démarrage des travaux, via le site internet dédié : <https://www.maprimerenov.gouv.fr>

Le versement de l'aide financière intervient après notification de l'aide par l'agence. Une avance peut également être versée aux ménages aux ressources très modestes. Cette prime est cumulable avec toutes les autres aides liées à la rénovation énergétique des logements (primes CEE, éco-PTZ, TVA à taux réduit, etc.), hormis les aides de l'Anah, et les aides de maîtrise de l'énergie (MDE) dans les DROM².

Bénéficiaires

En 2021, les ménages éligibles à MaPrimeRénov' sont les propriétaires occupant leur résidence principale, et depuis le 1er juillet, les propriétaires bailleurs pour les logements qu'ils louent à titre de résidence principale, ainsi que les usagers. Les personnes morales ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'. Le montant de la prime est forfaitaire et il varie en fonction des ressources du ménage (modeste, très modeste, intermédiaire ou supérieur). Les plafonds de ressources correspondants sont

détaillés ci-dessous (cf. tableau 27), ils dépendent de la composition du ménage et de sa localisation. Les propriétaires bailleurs doivent s'appuyer sur la composition de leur ménage et la localisation de leur résidence principale et non sur celles du ménage du locataire et du logement qu'ils mettent en location.

Logement

Le logement doit être utilisé comme résidence principale (c'est à dire occupé au moins six mois par an) et être achevé depuis plus de 2 ans.

Dépenses éligibles

La demande de prime peut porter sur une ou plusieurs dépenses éligibles³, dans un logement individuel ou en partie privative dans un logement collectif. Chacune de ces dépenses est éligible dans la limite d'un plafond de dépense. L'éligibilité est également conditionnée à des critères techniques (sur les performances des matériaux et équipements, les conditions d'installation, etc.)⁴. En 2021, quatre

TABLEAU 27 — PLAFONDS DE RESSOURCES DÉTERMINANT LE BARÈME DE MAPRIMERÉNOV' EN 2021 (EN EUROS)

NOMBRE DE PERSONNES composant le ménage	Revenu fiscal de référence (RFR)							
	ILE-DE-FRANCE				HORS ILE-DE-FRANCE			
	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	20 593	25 068	38 184	> 38 184	14 879	20 593	29 148	> 29 148
2	30 225	36 792	56 130	> 56 130	21 760	30 225	42 848	> 42 848
3	36 297	44 188	67 585	> 67 585	26 170	36 297	51 592	> 51 592
4	42 381	51 597	79 041	> 79 041	30 572	42 381	60 336	> 60 336
5	48 488	59 026	90 496	> 90 496	34 993	48 488	69 081	> 69 081
Par personne supplémentaire	+ 6 096	+ 7 422	+ 11 455	+ 11 455	+ 4 412	+ 6 096	+ 8 744	+ 8 744

nouveaux forfaits ont été créés, afin de financer la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les travaux de rénovation globale conduisant à un gain énergétique d'au moins 55 %, les travaux conduisant à une sortie du statut de

passoire thermique (étiquette F ou G du DPE), et enfin les travaux conduisant à l'atteinte de l'étiquette A ou B du DPE.

Montant

Le montant de la prime est fixé

forfaitairement par type de dépense éligible, en fonction des ressources du demandeur.

Pour les mêmes travaux et prestations, le montant total de la prime, cumulé aux

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

aides apportées par les CEE, par Action Logement et par les dispositifs de MDE en Corse, ne peut excéder pour les ménages aux ressources très modestes, 90 % du montant total de la dépense éligible ; pour les ménages aux ressources modestes, 75 % du montant total de la dépense éligible ; pour les ménages aux ressources intermédiaires, 60 % du montant total de la dépense éligible ; et enfin pour les ménages aux ressources supérieures, 40 % du montant total de la dépense éligible.

Par ailleurs, le montant cumulé de la prime, des aides publiques et des aides privées, ne peut dépasser 100 % du montant total de la dépense éligible.

Enfin, le montant de la prime est plafonné à 20 000 euros par logement⁵, sur une période de cinq ans, à compter de la date d'engagement de la première demande. Les propriétaires bailleurs

peuvent bénéficier de la prime pour 3 logements maximum, avec le même plafond de 20 000 euros par logement et sur une même période de cinq ans.

Eco-conditionnalité

Afin d'assurer la qualité des travaux de rénovation, les travaux n'ouvrent droit à la prime que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité « Reconnu Garant de l'Environnement » approprié⁶. Le guide « Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-qualifications-certifications-rge-renovation-2021.pdf>

Un annuaire des professionnels disposant de ces qualifications RGE est disponible à l'adresse suivante : <https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

1. Décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, article 4.
2. Cette prime a été créée par l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Elle est attribuée dans des conditions et suivant des modalités définies par le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 et l'arrêté du 14 janvier 2020 associé.
3. La liste des travaux éligibles et montants associés est disponible sur le [guide des aides financières de l'ADEME](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2021.pdf) : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2021.pdf>
4. Arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.
5. Et un seul audit énergétique ouvre droit à la prime par ménage.
6. Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 1^{er} décembre 2015 relatif aux critères de qualification.



© Arnaud Bouissou/Terra

TVA À TAUX RÉDUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

Le locataire ou le propriétaire d'un logement qui fait réaliser par un professionnel des travaux de rénovation peut bénéficier de la TVA au taux réduit de 10% ou de 5,5% pour certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique, au lieu de 20%¹.

Logement

Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans², qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Les travaux éligibles au taux de 10%³ sont :

- les travaux d'amélioration ;
- les travaux de transformation ;
- les travaux de gros entretien ;
- les travaux de petit entretien.

Les travaux éligibles au taux de 5.5%

Toutefois, parmi les travaux cités ci-dessus, sont éligibles au taux réduit de 5,5% la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au CITE dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2018, ainsi que les chaudières fioul à haute performance énergétique, les matériaux d'isolation des parois vitrées, les portes d'entrée donnant sur l'extérieur et les volets isolants. Les travaux induits indissociablement liés à ces travaux d'amélioration de la qualité énergétique⁴ bénéficient également du taux réduit de 5,5 %.

1. Articles 278-0 ter et 279-0 bis du CGI.
2. Ne sont toutefois pas éligibles, même lorsqu'ils sont réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans, les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI et des travaux entraînant une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher des locaux existants.
3. Sont notamment exclus du bénéfice de la TVA à taux réduit et soumis au taux normal de 20 % l'installation et le remplacement de systèmes de climatisation, cf. article 16 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.
4. Article 278-0 bis A.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE)

Objet du dispositif

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE)¹ repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour automobiles), afin de promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs, y compris auprès des ménages en situation de précarité énergétique pour lesquels des dispositions particulières sont prévues. L'aide peut être accordée sous différentes formes, selon le fournisseur d'énergie retenu : prime en chèque, bons d'achats, réductions, etc. Son calcul tient compte des économies d'énergie réalisées. Tous les ménages peuvent bénéficier de cette aide. Toutefois, les montants attribués peuvent être différenciés en fonction des niveaux de ressources. Dans le cadre des opérations « Coup de pouce », certains

travaux, en particulier de changement de chauffage et de rénovation dite « globale » (bouquet de travaux incluant au moins un geste d'isolation), peuvent bénéficier d'un soutien majoré, proposé par des acteurs signataires d'une charte « Coup de pouce »². Cumulé avec les autres aides disponibles, ce soutien majoré peut permettre d'atteindre des restes à charge très réduits pour les ménages.

Logement

Les logements éligibles sont les logements existants, de plus de 2 ans, qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Travaux éligibles

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement et doivent respecter des exigences de performances minimales. Près d'une cinquantaine de travaux différents sont éligibles³ : isolation (murs, toits, fenêtres...), chauffage et régulation (chaudière, pompe à chaleur ...), production d'eau chaude, ventilation.

Pour bénéficier de cette aide, il est nécessaire que les travaux soient réalisés par un professionnel possédant un signe de qualité RGE⁴ approprié. Un annuaire des professionnels disposant de ces qualifications RGE est disponible à l'adresse suivante : <https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

Démarche

L'attribution d'une aide CEE peut résulter d'une sollicitation commerciale par un obligé ou délégataire CEE ou de l'initiative du particulier lui-même. Pour pouvoir récupérer des certificats et satisfaire à l'obligation d'économies d'énergie à laquelle elle est soumise, une entreprise (un vendeur d'énergie par exemple), doit impérativement s'engager, avant la signature du devis (ou du bon de commande), à apporter une incitation à réaliser des économies d'énergie. L'engagement doit être contractuel et préciser la nature de l'incitation, par exemple sous la forme d'une réduction de prix imputée sur le devis et la facture, ou toute autre incitation (prime, conseils personnalisés, prêt à taux

préférentiel, etc.). Un document doit être remis au demandeur à cette fin.

Cumul avec d'autres incitations

Le dispositif des CEE est cumulable avec l'éco-PTZ et MaPrimeRénov' ainsi que le Fonds Air pour l'installation d'un système chauffage au bois performant. En revanche, il n'est pas cumulable avec l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). S'agissant des aides proposées par les collectivités locales, la possibilité de cumul est variable en fonction des collectivités.

S'il s'agit de travaux différents, les différentes offres des fournisseurs d'énergie sont cumulables. Lorsqu'il souhaite réaliser des travaux, le particulier est incité à bien comparer les différentes offres des fournisseurs en amont de sa décision de travaux. Depuis le 1^{er} janvier 2018, lorsque le bénéficiaire est une personne physique ou un syndicat de copropriétaires, chaque offre CEE doit être présentée sous la forme normalisée d'un « cadre contribution CEE »⁵.

1. Articles L. 221-1 à L. 221-13, L. 222-1 à L. 222-10, R. 221-1 à R. 221-30 et R. 222-1 à R. 222-12 du code de l'énergie.
2. Les signataires de ces chartes « Coup de pouce », et les offres associées, sont référencés sur le site du ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-et-isolation>.
3. Arrêté du 22 décembre 2014 modifié définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie.
4. Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 16 juillet 2014.
5. Annexe 8 de l'arrêté du 4 septembre 2014 modifié fixant la liste des éléments d'une demande de certificats d'économies d'énergie et les documents à archiver par le demandeur.

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES PARTICULIERS¹

Les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement¹.

Pour bénéficier de cette exonération, d'une durée de 5 ans, le montant total des dépenses payées par logement doit être supérieur à :

- soit 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ;
- soit 15 000 € au cours des trois années



© Arnaud Bouissou/Terra

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

PARTAGE
DES ÉCONOMIES
DE CHARGES

Les propriétaires bailleurs ont la possibilité, lorsqu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique, de demander une contribution financière à leur locataire, en fonction des économies de charges induites par les travaux¹. Elle prend la forme d'une ligne supplémentaire sur la quittance de loyer.

Éligibilité

Les travaux d'économie d'énergie doivent :

- soit constituer un bouquet de travaux, correspondant à une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique du logement, choisies parmi une liste d'actions éligibles ;
- soit permettre de limiter la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil minimal.

Les modalités de mise en œuvre sont

sensiblement différentes pour les bailleurs privés² et les bailleurs sociaux³ :

- pour les bailleurs privés, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-PTZ.

- pour les bailleurs sociaux, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-prêt logement social.

Caractéristiques de la contribution

La contribution financière du locataire est fixe, non révisable et limitée à une durée de quinze ans. Elle ne pourra être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

1. Article 119 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, créant l'article 23-1 au sein de la loi n°86-462 et modifiant l'article L. 442-3 du CCH.

2. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

3. Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

précédant l'année d'application de l'exonération.

Les équipements éligibles sont ceux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Pour obtenir cette exonération, le propriétaire, occupant ou bailleur, doit s'adresser au service des impôts responsable du territoire où est situé son bien.

1. Article 1383-0 B du CGI.

ÉCO-PRÊT
LOGEMENT SOCIAL (ÉCO-PLS)Objet

L'éco-prêt logement social (éco-PLS)¹ a vocation à financer la rénovation énergétique des logements du parc locatif social. Il vise notamment à accélérer l'éradication des passoires thermiques et à financer des rénovations ambitieuses, permettant un gain énergétique minimal de 40%.

Taux

L'éco-PLS est un prêt à taux variable, dépendant de sa durée, révisé en fonction des variations du taux du livret A (cf. **tableau 31**).

Bénéficiaires

L'éco-PLS est distribué par la Banque des Territoires. Il est accessible aux organismes mentionnés à l'article R. 323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements

conventionnés au sens des dispositions des articles L. 351-1 et suivants du CCH. Les opérateurs présents à La Réunion, en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane et à Mayotte, mentionnés à l'article R. 323-13 du CCH en bénéficient également.

Critères d'éligibilité

Sont éligibles à l'éco-prêt logement social les opérations de rénovation énergétique des logements du parc social ayant un niveau de consommation initiale en énergie primaire supérieur ou égal à 151 kWh/m².an (classes énergétiques D, E, F ou G), et situées sur le territoire métropolitain. Des conditions particulières sont applicables dans les départements et régions d'Outre-Mer.

Les opérations d'acquisition-amélioration, financées en PLUS, PLUS CD, PLAI ou PLS, peuvent bénéficier

de l'éco-prêt logement social pour la partie rénovation énergétique, si celle-ci intervient concomitamment à l'acquisition des logements.

Conditions de travaux à remplir

Pour tous les bâtiments (classes énergétiques D, E, F ou G), l'organisme emprunteur devra justifier à la fois :

- d'un gain énergétique de 40 % minimum entre les consommations conventionnelles

1. Convention du 30 août 2019 sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux. Cette dernière est accessible sur le site du ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/eco-pret-logement-social>

d'énergie primaire² du bâtiment avant et après travaux pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires ;
 → d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité inférieure ou égale à 230 kWh/m²/an (correspondant à la classe D minimum) ;
 → d'une non dégradation des émissions de gaz à effets de serre entre le bâtiment à l'état initial et le bâtiment réhabilité (étiquette GES du DPE).

Enfin, pour être éligible à l'éco-PLS, le changement de chauffage ne doit pas constituer le seul geste réalisé lors de la réhabilitation du logement.

Montant

Le montant de l'éco-PLS varie de 7 000 € à 22 000 € par logement. En métropole comme en Outre-mer, l'éco-prêt logement social peut être majoré d'un montant de 3 000 € par logement dès lors que le bâtiment fait l'objet

TABLEAU 28 — TAUX DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL SELON SA DURÉE

Durée de l'éco-prêt logement social	Taux de l'éco-prêt logement social
inférieure à 15 ans	taux du livret A diminué de 75 points de base (soit - 0,75%)
de 16 à 20 ans	taux du livret A diminué de 45 points de base (soit - 0,45%)
de 21 à 25 ans	taux du livret A diminué de 25 points de base (soit - 0,25%)

d'un rapport de repérage indiquant la présence d'amiante.

Pour les projets à énergie neutre (E=0) et pour les lauréats des appels à projets « MassiRéno » (Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social), le montant par logement est porté à son plafond³, soit 22 000 € hors bonus amiante.

L'éco-prêt logement social peut aussi être majoré de 2 000 € par logement pour l'obtention d'un label lié à la qualité du bâtiment. En métropole, cette majoration

est conditionnée à l'obtention d'un label « Bâtiment Basse Consommation Rénovation ». En Outre-mer, cette majoration est conditionnée à la réalisation d'une démarche environnementale.

2. Calculée selon la méthode « Th-C-E ex » : arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008.

3. Protocole précisant les conditions de mise en œuvre de la majoration, à titre expérimental, du montant par logement de l'éco-prêt logement social. Ce dernier est accessible sur le site du Ministère de la Transition Écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/eeco-pre-et-logement-social>

TVA À TAUX RÉDUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PARC SOCIAL

Les travaux de rénovation portant sur les logements sociaux sont soumis au taux réduit de TVA de 10 % ou de 5,5%¹.

Taux réduit de 5,5%

Sont concernés par le taux réduit de TVA de 5,5%, dès qu'ils portent sur des logements locatifs sociaux² :

- les travaux d'amélioration ;
- les travaux de transformation ;
- les travaux d'aménagement ;
- les travaux d'entretien autres que l'entretien des espaces verts ;
- les travaux de nettoyage.

Il s'agit également des travaux réalisés dans le cadre de l'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un prêt locatif à usage social (PLUS).

Sont enfin concernés les travaux d'amélioration de qualité énergétique pour les logements achevés depuis plus de deux ans³.

Taux réduit de 10%

Sont éligibles au taux de TVA réduit de 10 % les mêmes catégories de travaux portant sur les autres logements locatifs sociaux.

DÉGRÈVEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les organismes d'HLM ou les SEM immobilières qui font réaliser des travaux ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce dégrèvement est égal à un quart du montant hors taxe des dépenses de travaux éligibles⁴ ayant pour objet de concourir directement à la réalisation d'économies d'énergies et de fluides. Les travaux peuvent porter sur les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment, ses systèmes de réparation et de chauffage ainsi que ses systèmes énergétiques (chauffage, refroidissement dans les départements d'Outre-Mer, ventilation, éclairage des locaux, eau chaude sanitaire) incluant les équipements

1. Article 278 sexies A du CGI.
2. Sous condition de financement de la construction par un prêt réglementé autre que PLS et de localisation dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain.
3. Cf. page 62.

de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Le dégrèvement est calculé au titre des dépenses engagées au cours de l'année précédant l'année d'imposition. Son imputabilité peut être étendue à la taxe afférente à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur. Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.

4. Les dépenses de travaux éligibles, définies à l'article 1391 E du CGI, sont celles ouvrant droit au taux réduit de TVA en application du 1^{er} du 1^{er} du IV de l'article 278 sexies du CGI. Elles doivent porter sur les locaux mentionnés au II, 1^{er} du III et IV de l'article 278 sexies du CGI.

INVESTISSEMENT LOCATIF

66

Dispositif « Pinel »

70

Dispositif « Denormandie »

71

Dispositif Cosse « Louer Abordable »



04

DISPOSITIF « PINEL »

Champ d'application

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu¹ pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en l'état de futur achèvement), l'acquisition de logements remis à l'état neuf, la construction de logement neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2023. Les logements doivent être situés dans les zones A ou B1 du zonage ABC². La réduction d'impôt s'applique également aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement, et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour

bénéficier de la réduction d'impôt, les investissements doivent être réalisés entre la date de signature du CRSD et au plus tard le 31 décembre 2023. Du 31 mars au 31 décembre 2021, à titre expérimental, en région Bretagne, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » sont fixées par arrêté du préfet de région (arrêté du 19 mars 2020). Le préfet de région fixe, également par arrêté, les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement. Cette expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et, pour les logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire postérieures au 31 mars 2020. Les contribuables qui bénéficient de la réduction « Pinel » pour des investissements réalisés en Bretagne dans le cadre de cette expérimentation souscrivent une déclaration annuelle³ comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau

de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

Type de logements

A compter du 1^{er} janvier 2021, seuls sont éligibles à la réduction d'impôt les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

Condition de performance énergétique

Seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles à la réduction d'impôt. Les logements performants énergétiquement⁴ sont, pour les constructions nouvelles, les logements respectant la réglementation thermique en vigueur (« RT 2012 ») ou bénéficiant du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (label qui ne peut être délivré qu'aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013). Pour les bâtiments existants, en 2021 et 2022 ce sont les logements bénéficiant du label BBC rénovation ou HPE rénovation⁵, ou

TABLEAU 29 — EXEMPLES DE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR EN FONCTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT

Surface du logement	35 m ²	50 m ²	65 m ²	100 m ²
Coefficient multiplicateur	1,2	1,08	0,99	0,89

respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux⁶.

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du contribuable. Cet engagement est renouvelable, une à deux fois, de trois années supplémentaires, dans la limite de 12 ans.

Réduction d'impôt

Le montant de la réduction d'impôt est égal au produit d'un taux par une assiette. Le taux de la réduction d'impôt en 2021 et 2022 est respectivement de 12, 18 ou 21 % pour un engagement de location de 6, 9 ou

12 ans (il est porté respectivement à 23, 29 et 32 % pour les logements situés en outre-mer⁷). Le taux de réduction d'impôt évolue en 2023 à 10,5 %, 15 % et 17,5 % puis en 2024 à 9 %, 12 % et 14 % pour un engagement de location de 6, 9 et 12 ans⁸. L'assiette est égale au prix d'acquisition, plafonné à 5 500 € par mètre carré. La réduction est étalée à parts égales sur la durée d'engagement. L'avantage est limité à deux logements acquis ou construits par an, avec un prix de revient total plafonné à 300 000 €. La réduction d'impôt au titre du dispositif est incluse dans le plafonnement global des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (fixé à 10 000 €)⁹.

1. Article 80 de la loi n° 2012-1509 de finances pour 2013 du 29 décembre 2012 et article 5 de la loi n°2014-1654 de finance pour 2015 du 29 décembre 2014, codifiés à l'article 199 novovicies du CGI.

2. Cf. page 78.

3. Le contenu et les modalités de ces obligations déclaratives spécifiques sont précisées par le décret n° 2021-289 du 15 mars 2021 relatif aux obligations déclaratives résultant de l'application de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

4. Article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI.

5. Arrêté du 29 septembre 2009 modifié relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ».

6. Arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code.

7. Départements d'outre-mer, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et îles Wallis et Futuna.

8. Article 168 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

9. Article 200-0 A du CGI. 18 000 € pour les logements situés en Outre-mer.

INVESTISSEMENT LOCATIF

Pour un investissement réalisé dans le cadre d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 100% du montant de la souscription.

Condition concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. En revanche il peut être un de ses ascendants ou descendants.

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif Pinel est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif.

Pour les investissements réalisés en 2021 et les baux conclus cette même année, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) par zone sont présentés dans le **tableau 32**. La surface habitable à prendre en compte s'entend de la surface augmentée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m² par logement).

Toutefois, les préfets de région peuvent moduler à la baisse les plafonds de loyer nationaux pour que ces plafonds soient adaptés au marché locatif local et inférieurs d'environ 20 % aux loyers de marché, sans pouvoir être inférieurs aux loyers des logements locatifs sociaux (PLS)¹⁰.

Les plafonds de loyer applicables par commune peuvent être consultés, via le calculateur effectuant des simulations d'investissements par commune, sur le site : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-pinel>

Pour calculer le loyer mensuel du locataire, le plafond de loyer (national ou modulé, le cas échéant) est multiplié par la surface du logement et le coefficient multiplicateur suivant : $0,7 + 19/S$, avec S la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 (cf. **tableau 31**).

Pour les baux conclus en 2021, les plafonds de ressources annuelles du locataire sont présentés dans le **tableau 33**. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence¹¹ de l'année N-2 (2019 pour les baux conclus en 2021). Ces plafonds de loyer et de ressources du locataire sont adaptés en outre-mer¹².

10. Article 2 terdecies E, III de l'annexe III du CGI. Les plafonds de loyer modulés s'appliquent aux investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral fixant le plafond de loyer modulé.

11. Cf. note 1 page 20.

12. Article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI.

13. Plafonds de loyers et de ressources prévus à l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI et précisés dans le BOFIP BOI-BAREME-000017.

TABLEAU 30 — PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONE DU DISPOSITIF D'AIDE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2020¹³

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds par zone	17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²	9,07 €/m ²	9,07 €/m ²

TABLEAU 31 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2021

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €	37 594 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €	45 210 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €	54 579 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €	64 206 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €	72 359 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 089 €	+ 8 070 €

DISPOSITIF « DENORMANDIE »

Champ d'application

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'ils acquièrent un logement et qu'ils réalisent des travaux de rénovation ou lorsqu'ils acquièrent un logement rénové.

L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation en vue d'améliorer à terme la qualité du parc de logement, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et l'attractivité des centres des villes moyennes. Les logements doivent être situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué¹ ou dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du contribuable. Cet engagement est

renouvelable, une à deux fois, de trois années supplémentaires, dans la limite de 12 ans.

Réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est respectivement de 12, 18 ou 21% pour un engagement de location de 6, 9 ou 12 ans. L'assiette est égale à la somme du prix d'acquisition et du prix des travaux, plafonnée à 300 000 euros. Exemple : Pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide s'élève à 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Condition de travaux

Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Depuis le 1^{er} janvier 2020, les travaux éligibles sont alignés sur ceux du PTZ dans l'ancien².

Conditions de performance énergétique³

Les travaux réalisés doivent permettre au logement de sortir de la catégorie des passoires énergétiques. Ils doivent également correspondre à :

→ une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 %

ou 20 % en copropriété ;
OU

→ deux types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière ; isolation des combles ; isolation des murs ; changement de production d'eau chaude ; isolation des fenêtres.

Dès lors que le logement a plus de deux ans, le taux de TVA de 10 %, voire celui de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique, est susceptible de s'appliquer si les conditions d'application de ces taux sont remplies.

Plafonds de loyers et de ressources

Les plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel.

1. Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5^o du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

2. III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI

3. Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3^o de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code.

DISPOSITIF COSSE « LOUER ABORDABLE »

Le dispositif « Louer abordable » permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement sur les revenus locatifs¹ ; il se substitue aux dispositifs « Borloo ancien » et « Besson ancien » (dispositif supprimé en 2006, mais dont les effets fiscaux étaient encore applicables par prorogation triennale aux baux respectant les conditions de plafonnement des loyers et des ressources).

Champ d'application

Un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention par laquelle il s'engage à louer son logement à des locataires sous certaines conditions de ressources et de loyers, et bénéficier en échange d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs (revenus fonciers). Le dispositif est applicable à toutes les conventions conclues avec l'Anah entre le 1^{er} février 2017 et le 31 décembre 2022.

Les plafonds de ressources et de loyers, ainsi que les taux de déduction fiscale, évoluent selon la zone où se situe le logement (zonage ABC²). Le dispositif n'est

pas ouvert en zone C, sauf dans le cas où une intermédiation locative est mise en œuvre pour les personnes défavorisées. L'article 162 de la loi ELAN ouvre le bénéfice de cette déduction, au taux de 50%, aux locations effectuées en zone C lorsque la convention signée avec l'Anah est une convention avec travaux. Cet article précise par ailleurs qu'en zone C, seules les conventions « social ou très social » sont possibles.

Engagement de location

Après discussion avec le représentant local de l'Anah, le propriétaire s'engage à travers la convention³ sur les modalités de location

TABLEAU 32 — TAUX DE DÉDUCTION DES REVENUS FONCIERS EN FONCTION DES ZONES ET DES LOYERS MIS EN ŒUVRE

Dispositif fiscal « Louer abordable »	Zones A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	30%	30%	30%	15%	-
Loyers « social » et « très social »	70%	70%	70%	50%	50% si convention avec travaux
Intermédiation locative	85%	85%	85%	85%	85%

INVESTISSEMENT LOCATIF

de son bien en respectant les niveaux de loyers à pratiquer et le niveau de ressources de son locataire, dans la limite de plafonds réglementaires qui varient en fonction de la localisation du logement et du choix entre loyer intermédiaire, social ou très social⁴ (Cf. infra).

La convention peut également prévoir la mise en œuvre d'une intermédiation locative pour les personnes défavorisées, applicable quels que soient la zone et le type de conventionnement (Cf. infra). Selon le bien proposé et le marché local du logement, une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales de l'Anah⁵. La convention est signée au minimum pour une durée de 6 ans sans travaux et pour une durée minimale de 9 ans lorsque le propriétaire bénéficie d'aides aux travaux de l'Anah. Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions.

Logements concernés

Les logements récents ou anciens, loués non

meublés et affectés à la résidence principale du locataire ouvrent droit à la déduction fiscale.

Intermédiation locative

La mise en œuvre d'une intermédiation locative se fait par le biais d'une location ou d'un mandat de gestion donné à un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation (agrément préfectoral). Ce mode de location ou de gestion permet d'ouvrir le bénéfice de l'abattement fiscal du dispositif « Louer abordable » aux logements situés dans la zone C, et de bénéficier du taux de déduction le plus élevé (85 %), quel que soit le type de conventionnement (intermédiaire ou social / très social).

Conditions concernant le locataire

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Conditions de performance énergétique

A compter du 1^{er} juillet 2020, la performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette E.

Abattement fiscal

Plus les conditions de location sont sociales en termes de plafonnement des ressources et du loyer, et plus le logement est situé dans une zone où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale appliquée sur les revenus locatifs est élevée (cf. **tableau 32**).

Par ailleurs, l'article 162 de la loi ELAN ouvre la possibilité aux bailleurs dans le cadre d'une convention « Louer abordable » d'imputer jusqu'à 15 300 € de déficit foncier sur leur revenu global.

Plafonds de loyers et de ressources⁶

→ Pour les conventions à loyer intermédiaire, les plafonds de loyers et de ressources sont identiques à ceux applicables au dispositif Pinel (cf. **tableau 30 et 31**).

→ Pour les conventions à loyer social, les plafonds de ressources sont ceux du PLUS (cf. **tableau 11**).

→ Pour les conventions à loyer très social, les plafonds de ressources sont ceux du PLAI (cf. **tableau 10**).

Pour l'appréciation des ressources du locataire, il est tenu compte du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (année N-2). Les plafonds de loyers pour les conventions à loyer social ou très social sont donnés dans le **tableau 33**.

- Article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, créant le 0 du 1^{er} du I de l'article 31 du code général des impôts.
- Arrêté du 5 mai 2017 relatif au classement des communes du territoire national par zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour l'application de la déduction spécifique prévue au 0 du 1^{er} du I de l'article 31 du code général des impôts ; sur le zonage, cf. page 78.
- Les modèles de conventions sont annexés au décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au 0 du 1^{er} du I de l'article 31 du code général des impôts.
- Articles L 321-4 et L 321-8 du code de la construction et de l'habitation.
- Une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales (CGI, annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1^{er}, d), dans le cadre des programmes d'actions territoriaux (PAT).
- Plafonds de loyers et de ressources : Art. 2 terdecies G de l'annexe III au code général des impôts.

TABLEAU 33 — PLAFONDS DE LOYERS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX EN 2019 DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

Conventionnement Anah	Zones A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer social	12,19 €/m ²	9,38 €/m ²	8,08 €/m ²	7,76 €/m ²	7,20 €/m ²
Loyer très social	9,49 €/m ²	7,30 €/m ²	6,29 €/m ²	6,02 €/m ²	5,59 €/m ²

ANNEXES

76

Zonage géographique

78

Liste des tableaux

79

Sources de référence



05

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

ZONES ABC

Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS. Ce zonage¹ est le suivant :

Zone A bis²

→ Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise

Zone A

→ Agglomération de Paris (dont zone A bis)
 → Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton)
 → Genevois français
 → Certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés³

Zone B1

→ Certaines agglomérations grandes ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés⁴
 → Villes-centre de certaines grandes agglomérations
 → Grande couronne autour de Paris
 → Certaines communes assez chères
 → Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion, Mayotte

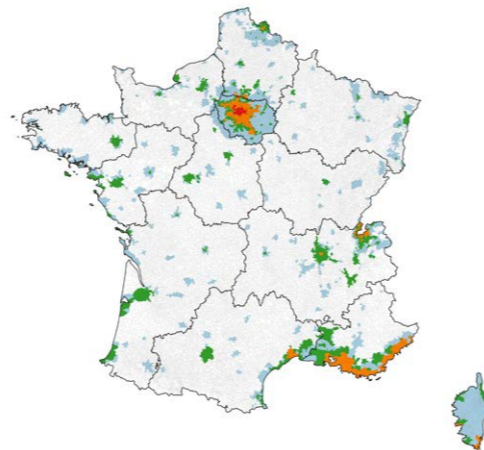
Zone B2

→ Grande couronne autour de Paris
 → Certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés.
 → Communes de Corse non situées en zones A ou B1

Zone C

→ Reste du territoire

■ Zone A bis
 ■ Zone A
 ■ Zone B1
 ■ Zone B2
 □ Zone C



1. Arrêté du 1^{er} août 2014 et arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'entrée en vigueur peuvent être consultées à l'adresse suivante : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>

2. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone A qui s'y appliquent.

3. Notamment Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulon, Montpellier, Ajaccio, Porto-Vecchio, Chantilly.

4. Notamment Toulouse, Bordeaux, Nantes, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Rennes, Orléans, Clermont-Ferrand, Avignon, Beauvais, Amiens, le Havre, Caen, Chartres, Dijon, Nîmes.

ZONES I-II-III

Le zonage I-II-III¹ (zonage du logement locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides personnelles au logement ainsi que pour la fixation des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI).

Zone I bis²

→ Paris et communes limitrophes

Zone I

→ Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris (dont zone I bis)

Zone II

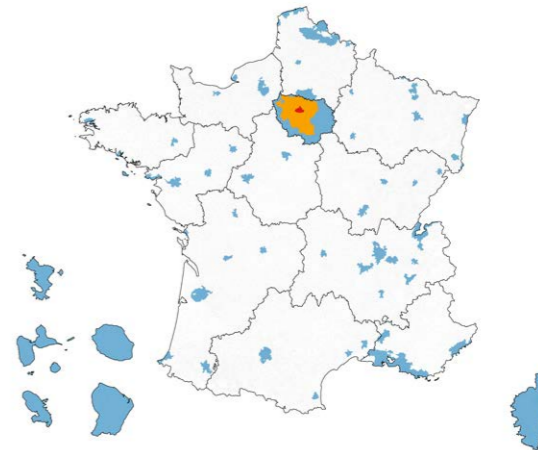
→ Région Île-de-France hors zone I
 → Agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants
 → Zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Île-de-France
 → Corse et autres îles non reliées au continent

→ Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin
 → Genevois français
 → Départements d'Outre-Mer

Zone III

→ Reste du territoire

■ Zone I bis
 ■ Zone I
 ■ Zone II
 □ Zone III



1. Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifiée ; dernière modification par arrêté du 28 novembre 2005 (extension de la zone I en Île-de-France).

2. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone I qui s'y appliquent.

TABLEAU 1 — Enveloppes de prêt et taux des PLS en 2021	11	TABLEAU 15 — Plafonds de ressources du PTZ	33
TABLEAU 2 — Loyer maximum de zone PLAI, PLUS pour les logements financés en 2021	13	TABLEAU 16 — Quotités du PTZ	33
TABLEAU 3 — Loyer maximum de zone PLS pour les logements financés en 2021	13	TABLEAU 17 — Plafonds d'opération du PTZ	34
TABLEAU 4 — Plafonds réglementaires du taux de subvention	15	TABLEAU 18 — Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement)	37
TABLEAU 5 — Valeurs de base	16	TABLEAU 19 — Limites des tranches du PTZ	37
TABLEAU 6 — Coût forfaitaire des garages	16	TABLEAU 20 — Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et de différé)	38
TABLEAU 7 — Coefficient de majoration pour qualité	17	TABLEAU 21 — Taux plafonds applicables au 1 ^{er} juin 2021	41
TABLEAU 8 — Valeurs foncières de référence	19	TABLEAU 22 — Plafonds de ressources du PSLA en 2021	43
TABLEAU 9 — Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière	19	TABLEAU 23 — Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1 ^{er} janvier 2021	44
TABLEAU 10 — Plafonds de ressources du PLAI	20	TABLEAU 24 — Enveloppe et taux du PSLA distribué sur des ressources adossées au livret A en 2021	44
TABLEAU 11 — Plafonds de ressources du PLUS	21	TABLEAU 25 — Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1 ^{er} janvier 2021	47
TABLEAU 12 — Plafonds de ressources du PLS	22	TABLEAU 26 — Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	53
TABLEAU 13 — Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux	23	TABLEAU 27 — Plafonds de ressources déterminant le barème de MaPrimeRénov' en 2021 (en euros)	55
TABLEAU 14 — Enveloppes de prêt et taux des PLI en 2021	27		

SITES INSTITUTIONNELS

MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
www.ecologie.gouv.fr

AGENCE NATIONALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT
www.anil.org

PLATEFORME FAIRE FACILITER,
ACCOMPAGNER ET INFORMER
POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
www.faire.fr

ADEME
www.ademe.fr

ANAH
www.anah.fr

ANRU
www.anru.fr

LA MISE À JOUR DES INFORMATIONS
CONTENUES DANS CETTE PLAQUETTE PEUT
SE FAIRE GRÂCE AUX LIENS SUIVANTS :

Plaquette « aides financières au logement »
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Textes législatifs et réglementaires
www.legifrance.gouv.fr

Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base...)
www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr

Bulletin officiel des finances publiques
<http://bofip.impots.gouv.fr>

Taux plafonds des prêts conventionnés
www.sgfgas.fr - Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »

Conditions financières des prêts de la CDC
<https://www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres>

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction du financement et de l'économie du logement
et de l'aménagement

Bureau des aides financières

Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex

Courriel : FE1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr