LES AIDES FINANCIÈRES AU LOGEMENT

Août 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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 15
Subvention de l'État pour surcharge foncière 19
Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS 21
PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM) 25
Prêt anti-amiante 27
Prêt locatif intermédiaire (PLI) 28
Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels 30

ACCESSION **32**
Prêt à taux zéro (PTZ) 34
Prêt conventionné (PC) 43
Prêt social de location-accession (PSLA) 46
TVA à taux réduit en zone ANRU et en quartier prioritaire de la politique de la ville 50

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 des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), aux collectivités locales ou à Action Logement.

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **52**
Éco-prêt à taux zéro 54
Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) 62
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé 65
Les certificats d'économie d'énergie (CEE) 65
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers 66
Partage des économies de charges 67
Éco-prêt logement social 68
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social 70
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux 70

INVESTISSEMENT LOCATIF **72**
Dispositif Pinel 74
Dispositif Cosse 78

ANNEXES **82**
Zonage géographique 84
Liste des tableaux 86
Sources de référence 87

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 de l'habitat (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.

→ **Le prêt anti-amiante** finance les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les logements sociaux. Ses conditions financières sont identiques à celles de l'éco-PLS.

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 essentiellement des logements neufs et des logements nécessitant des travaux importants. 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** finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous condition de ressources, de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL).

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, 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).

Les prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique

→ **L'éco-prêt à taux zéro** 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** 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** permet de déduire de l'impôt sur le revenu 30 % du montant de certaines dépenses d'amélioration 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, 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 neufs pour les louer.

© Arnaud Bouissou/Terra

Le dispositif Pinel consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les 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 Cosse « Louer abordable » ouvre droit à une déduction sur les revenus fonciers imposables, pour les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Anah en vue d'une location.

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

15
Subvention de l'État en PLAI et PLUS

19
Subvention de l'État pour surcharge foncière

21
Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS

25
PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)

27
Prêt anti-amiante

28
Prêt locatif intermédiaire (PLI)

30
Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

01

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLAI ET PLUS

Objet des prêts

Le PLAI[1] et le PLUS[2] peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants[3]. 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 PLAI[4], ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État[5], dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière, sans pouvoir être inférieure à 9 ans[6]. 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 60 ans dans les zones tendues[7].

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 1,35 % pour le PLUS et 0,55 % pour le PLAI[8] (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[9]. 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 de la TVA à taux réduit de 5,5 %[10] et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale[11]).

Canal de distribution

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

1. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.
2. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre1999.
3. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
4. Article R. 331-14 du CCH.
5. Article R. 331-6 du CCH.
6. Article R. 353-4 du CCH.
7. Zones A et B1.
8. Taux donnés pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.
9. Dont la variation est susceptible d'intervenir le 1er février et le 1er août, ainsi que, sous certaines conditions, le 1er mai et le 1er nov. de chaque année.
10. Taux applicable depuis le 1er janvier 2014.
11. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS[1] peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants[2]. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État[3]. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux identique à celui applicable aux opérations PLUS et PLAI) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans[4]. 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 ans[5].

Montant

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération[6]. 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 morales[7] *(cf. tableau 1)*.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à 1,86 % pour les organismes de logement social[8]. 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 60 ans dans les zones tendues[9]. 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 prêt[10]. Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS[11].

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 R. 331-1 du CCH.

3. Articles R. 331-17 à R. 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 11 page 9).

5. Article R. 353-4 du CCH.

6. Article R. 331-20 du CCH.

7. Article R. 331-18 du CCH.

8. Taux donné pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.

9. Cf note 7 page 9.

10. Article R. 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 2017**

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	1,86 %	1,86 %	2,11 %	-	-
Établissements de crédit :	2 580	1,86 %	1,86 %	2,11 %	1,86 %	2,16 %
Total	**4300**					

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 locales[1], par la formule suivante :

LMconv = LMzone x CS x (1 + Marge), exprimé en euro par m² de surface utile[2], où :

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

→ **CS :** coefficient de structure égal à 0,77 x [1 + (NL x 20 m² / SU)], avec NL le nombre de logements et SU la surface utile.

© Arnaud Boulissou/Terra

1. Articles R. 353-16, R. 353-17 et R. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que l'avis du 17 février 2017) relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation 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 17 février 2017

TABLEAU 2 — **LOYER MAXIMUM DE ZONE PLAI ET PLUS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2017**

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	5,97 €/m²	5,61 €/m²	4,92 €/m²	4,56 €/m²
Logements financés avec un PLUS	6,71 €/m²	6,31 €/m²	5,54 €/m²	5,14 €/m²

→ **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 17 février 2017 (NOR LHAL1700983V) relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation (Cf. annexe 7 de l'avis). Pour les délégataires de compétence, la marge est de 20 % au maximum. 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, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapportée à la surface utile de l'opération[1]. 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'immeuble[2]. 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 / C[3].

TABLEAU 3 — **LOYER MAXIMUM DE ZONE PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2017**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,08 €/m²	10,07 €/m²	8,67 €/m²	8,32 €/m²	7,72 €/m²

1. 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 21 et annexe I à l'article R. 353-1 du CCH et suivantes (conventions-types APL).

2. Article R. 353-16 du CCH.

3. Cf. pages 84-85.

SUBVENTION DE L'ÉTAT EN PLAI ET PLUS

La subvention de l'État[1], indépendante du prix de revient[2], est égale, dans le cas général, au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention[3].

Calcul du taux de subvention

Le taux de subvention est fixé dans la limite des plafonds réglementaires[4] donnés par le *tableau 4* pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence. Les délégataires de compétence[5] peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points[6].

Calcul de l'assiette de subvention

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

AS = SU x CS x VB x (1 + MQ + ML) + CFG x NG

avec :

SU Surface utile totale

CS Coefficient de structure[7]

VB Valeur de base[8]

CFG Coût forfaitaire des garages[9]

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

MQ Majoration pour qualité[10]

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 de l'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 R. 331-1 à R. 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 17.

9. Cf. tableau 6 page 17.

10. Cf. tableau 7 page 18.

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 %

TABLEAU 5 — **VALEURS DE BASE**[1]

	Zone I		Zones II et III	
Valeurs de base	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf	1 573 €/m²	1 573 €/m²	1 312 €/m²	1 443 €/m²
Acquisition - amélioration	1 573 €/m²	1 573 €/m²	1 230 €/m²	1 312 €/m²
Foyers	1 573 €/m²	1 573 €/m²	1 312 €/m²	1 312 €/m²

TABLEAU 6 — **COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES**

Types de garage	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	13 112 €	11 799 €
Garages en superstructure	8 915 €	8 130 €

1. Avis 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 publié au BO MEEM – MLHD no 2016/23 du 25 décembre 2016

2. 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.

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

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

5. 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.

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

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

TABLEAU 7 — **COEFFICIENT DE MAJORATION POUR QUALITÉ (MQ)[2]**

Logements ordinaires	Neuf (dans la limite de 24 %)		Acquisition - amélioration
	Élements de qualité	Certification Qualitel[3] : 8 % Label BBC 2005[7] : 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 % [4] 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[5]		4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3[6]
	Locaux collectifs résidentiels		(0,77 x Slcr) / (CS x SU), où Slcr 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[3] : 8 % Label BBC 2005[7] : 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[5]		4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3[6]
	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 foyers 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 résidence 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 PLUS[1], une subvention foncière 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 réelle[2] 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 référence[3].
Les taux de la subvention et les plafonds de l'assiette de subvention sont donnés dans le ***tableau 9***.

© Gérard Crossay/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 R. 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 RÉFÉRENCE**[4]

Valeurs foncières de référence (VF) (en €/m² 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 FONCIÈRE**[5]

	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 %
	40 %	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 référence[1] 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 1er janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers[2].

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

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

TABLEAU 10 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLAI**

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	12 733 €	12 733 €	11 067 €
2	20 756 €	20 756 €	16 125 €
3	27 207 €	24 949 €	19 390 €
4	29 781 €	27 394 €	21 575 €
5	35 427 €	32 432 €	25 243 €
6	39 868 €	36 495 €	28 448 €
par personne supplémentaire	4 442 €	4 065 €	3 173 €

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 diminuées, 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 PLAI 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	23 146 €	23 146 €	20 123 €
2	34 593 €	34 593 €	26 872 €
3	45 347 €	41 583 €	32 316 €
4	54 141 €	49 809 €	39 013 €
5	64 417 €	58 964 €	45 895 €
6	72 486 €	66 353 €	51 723 €
par personne supplémentaire	8 077 €	7 393 €	5 769 €

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.

© Bernard Suard/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	30 090 €	30 090 €	26 160 €
2	44 971 €	44 971 €	34 934 €
3	58 951 €	54 058 €	42 011 €
4	70 383 €	64 752 €	50 717 €
5	83 742 €	76 653 €	59 664 €
6	94 232 €	86 259 €	67 240 €
par personne supplémentaire	10 500 €	9 611 €	7 500 €

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 22 décembre 2015.

NOTE : un jeune ménage est constitué d'un couple (marié, pacsé ou vivant en concubinage) composé de deux conjoints dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans[1].

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
3	TTrois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

PALULOS ET PRÊT À L'AMÉLIORATION

Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État[1] pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne[2]. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.
La PALULOS peut également être attribuée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) sur ses propres ressources pour des organismes entrés en procédure d'aide[3].

Caractéristiques de la PALULOS

Le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10 %[4] du coût prévisionnel des travaux plafonnés. Ce taux peut être porté à 15 %, à 25 % ou, à titre exceptionnel, à 40 % sous certaines conditions[5]. Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 € par logement. Ce montant peut être porté à 20 000 € en cas d'augmentation de la surface habitable de plus de 10 % dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Il peut également être majoré sur dérogation préfectorale pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

Le prêt à l'amélioration

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 critères[6].

Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent financer les travaux éligibles à la subvention PALULOS tels que décrits dans l'arrêté du 30 décembre 1987, les travaux non éligibles à la subvention PALULOS, y compris les travaux d'amélioration légère.
Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique[7].

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

© Gerard Crossay/Terra

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

→ la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans[8] ;

→ il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelle ;

→ le prêt est révisable, indexé sur le livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité[9] ;

→ des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles ;

→ le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 1,35 %[10] ; 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.[11]

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. R. 323-1 et suivants du CCH ; arrêté du 30 décembre 1987 pour la liste des travaux éligibles ; circulaire n°88-01 du 6 janvier 1988.

3. Décret n°2009-1680 du 30 décembre 2009.

4. Taux porté à 20 % en Corse.

5. Conditions mentionnées à l'article R. 323-7 du CCH. Les taux dérogatoires sont majorés en Corse.

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

7. Cf. page 68.

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

9. Cf. page 8 : conditions financières.

10. Taux donné pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.

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

PRÊT ANTI-AMIANTE

Objet

Pour permettre d'accélérer le rythme de rénovation des logements sociaux et conformément à l'engagement pris par le Gouvernement dans le cadre de l'Agenda HLM 2015-2018, un prêt anti-amiante[1] a été mis en place pour financer les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante.

Caractéristiques

Les prestations et travaux financés dans le cadre de ce prêt concernent toutes les phases rendues nécessaires en application des réglementations : de la phase de repérage des matériaux contenant de l'amiante avant travaux jusqu'à celle du traitement et de l'élimination des déchets.
A compter de la date de décision d'octroi du prêt, les travaux doivent être commencés dans un délai de 6 mois pour les logements situés en métropole, un an pour ceux situés dans les départements d'outre-mer – et être achevés dans un délai de deux ans (en métropole comme en outre-mer), sauf dérogation exceptionnelle.
Ces prêts sont 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 »[2] possédant, ou gérant, des logements sociaux[3] ayant fait l'objet d'une convention APL[4].

Canaux de distribution

Le prêt anti-amiante est un prêt proposé par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), financé sur fonds d'épargne et bonifié par le fonds d'épargne.

Montant et taux

Ce prêt finance les travaux liés à la présence d'amiante dans le cadre de la réhabilitation des logements locatifs sociaux dans la limite de 10 000 € par logement. Il peut être octroyé en complément d'un prêt PAM ou d'un éco-PLS. Les prêts sont accordés dans la limite d'une enveloppe de 1,5 Md€ de prêts, prévue sur la période 2015-2017.
Le prêt anti-amiante est un prêt à taux bonifié intégré à la gamme des prêts sur fonds d'épargne et aligné sur les conditions financières de l'éco-PLS, c'est-à-dire un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de sa durée (*cf. tableau 31*).

1. Convention du 24 mars 2015 pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux entre l'État et la Caisse des dépôts et consignations.

2. Les bénéficiaires sont les propriétaires et les gestionnaires mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH.

3. Sont également concernés : les logements étudiants collectifs et les foyers-logements des personnels saisonniers.

4. Article L. 351-2 du CCH.

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le PLI[1] peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants[2]. 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 ABC[3]. 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. Depuis le 1er janvier 2015, ils sont égaux à ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)[4].

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)[5]. Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence[6] 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 2,15 % pour les organismes de logement social[7]. 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.[8]

TABLEAU 14 — **ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI EN 2017**

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) – pour les années 2014 et 2015	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	500	2,15%	2,15%	2,40%	-	
Établissements de crédit	1 000	2,15%	2,15%	2,40%	2,15%	2,45%
Total	**1500**					

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

3. Cf. page 84.

4. Cf. tableau 33 page 77. Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

5. Cf. tableau 34 page 77.

6. Cf. note de bas de page 1 en page 21.

7. Taux donnés pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.

8. 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 intermédiaire[1] est destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de bureau dans les territoires tendus destinés à la location à usage de résidence principale. Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales d'Action Logement Immobilier, 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 et autorisation administrative

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A et B1[2].
Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département au propriétaire ou au gestionnaire de ces logements.

Avantages fiscaux

L'agrément permet de bénéficier 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 11ème année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément), et la totalité de ses logements au bout de la 16ème 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 Pinel[3], 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 surface (entendu comme surface de plancher) de logements locatifs sociaux[4]. Ce quota de surface de logements sociaux est apprécié[5] en fonction du rapport entre :

→ au numérateur : la surface totale de cette seule catégorie de logements ;

→ au dénominateur : la somme de cette surface et de celle des logements éligibles au présent dispositif, c'est-à-dire sans tenir compte au dénominateur des autres catégories de logements éventuellement construits au sein de l'ensemble immobilier.

Cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux[6] et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU[7].

1. Article 73 de la LOI n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, codifié à l'article 279-0-bis A du code général des impôts (CGI).

2. Cf. page 84.

3. Cf. tableaux 33 et 34 page 77.

4. Logements mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 sexies du CGI : PLUS, PLAI, PLS, PSLA, structures pour personnes âgées ou handicapées (bénéficiant de la TVA à taux réduit au titre de l'article 45 de la loi DALO), ou logements construits dans le cadre du démembrement de propriété (usufruit locatif social).

5. BOFIP BOI-TVA-IMM-30-20160406.

6. Au sens de l'article L. 302-5 du CCH.

7. Prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

ACCESSION

34
Prêt à taux zéro (PTZ)

43
Prêt conventionné (PC)

46
Prêt social de location-accession (PSLA)

50
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 PTZ[1] est un prêt complémentaire sans intérêts 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 plafonds 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. Il peut également financer un logement ancien, sous réserve que l'opération concerne la vente d'un logement du parc social à ses occupants ou ses gardiens.

Logement neuf

Est considéré comme une opération neuve au sens du PTZ[2] :
→ 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 (régi par la loi du 12 juillet 1984), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

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 ;
→ soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux[3].

1. Dénommé jusqu'en 2014 « prêt à taux zéro plus – PTZ+ ». 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 R. 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 R. 31-10-2 du CCH.

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.

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 ou logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration	40%	40%	40%	40%
Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants	10%	10%	10%	10%

ACCESSION

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 €

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, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.
Ces opérations bénéficient d'un PTZ dont les modalités (montant, profil de remboursement) sont identiques à celles associées à une opération dans le neuf.
Les modalités de justification du respect de la condition de travaux sont définies par l'arrêté du 30 décembre 2010 modifié[4].

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

La vente d'un logement ayant déjà été occupé est éligible au PTZ s'il s'agit d'une vente du parc social à ses occupants ou ses gardiens[5]. 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 un locataire de l'organisme HLM, dans le même département que le logement acquis, ou gardien d'immeuble employé par l'organisme ou la société. Les autres acheteurs potentiels sont exclus du bénéfice du PTZ.

Enfin, le prix de vente du logement doit être inférieur ou égal à l'évaluation faite par le service des domaines.

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

5. Article L. 31-10-3 du CCH : personnes mentionnées au premier et au troisième alinéa de l'article L. 443-11 du CCH.

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 prêt[6]. 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 réglementaires (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. Sinon, le 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.

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 suivant[7] :

→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR[8]) 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***.

6. Articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du CCH.
7. Article L. 31-10-5 du CCH.
8. Cf. note 1 page 21.

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 €

Montant du prêt

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération[9], 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 et aux logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration est de 40 %. (*cf. tableau 16*).

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 ménage[10] (*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 logement[11]. 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

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

Tranche	Capital différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
1	100 %	15 ans	10 ans
2	100 %	10 ans	12 ans
3	100 %	5 ans	15 ans

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.

9. Le coût de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné aux articles L. 31-10-8, L. 31-10-10 et R. 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.

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

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

EXEMPLES

1 PERSONNE – REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE 30 000 €

• Coût d'opération dans le neuf en zone A 180 000 €
• Montant maximal pris en compte 150 000 €
40% x coût d'opération pris en compte = 0,40 x 150 000 = 60 000 €
• Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 100 000 €.
Le montant du PTZ est égal à 60 000 €. Sa durée totale est de 20 ans, dont une période de différé avant remboursement de 5 ans.

COUPLE (2 PERSONNES) - REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE 38 400 €

• Coût d'opération dans l'ancien en zone B2 dans une commune éligible : 155 000 €.
• Montant maximal pris en compte 154 000 €
40% x coût d'opération pris en compte = 0,40 x 154 000 = 61 600 €
• Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 60 000 €
Le montant du PTZ est égal à 60 000 €. Sa durée totale est de 20 ans, dont une période de différé avant remboursement de 5 ans.

COUPLE AVEC DEUX ENFANTS (4 PERSONNES) - REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE 24 000 €

• Coût d'opération dans l'ancien avec travaux en zone C 150 000 €
• Montant maximal pris en compte 150 000 €
40% x coût d'opération pris en compte = 0,40 x 150 000 = 60 000 €
• Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 90 000 €
Le montant du prêt à 0% est égal à 60 000 €. Sa durée totale est de 25 ans, dont une période de différé avant remboursement de 15 ans.

Retrouvez toutes les informations relatives au PTZ,
et notamment le calculateur sur : www.cohesion-territoires.gouv.fr/ptz

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

Le prêt conventionné[1] 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 seuls[2] ;

→ 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 réglementairement[3].

Les prêts conventionnés ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL) à la place de l'allocation au logement (AL).

Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celles du PTZ[4].

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 conditions de ressources, de ceux qui n'en bénéficient pas, dénommés PC hors PAS. Si le ménage est sous les 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 marge[5]. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables depuis le 1er avril 2017 sont donnés par le ***tableau 21***. Depuis le 1er juillet 2015, les taux plafonds sont identiques pour les PC et les PAS. Les taux plafonds sont également disponibles sur le site de la SGFGAS : www.sgfgas.fr

1. Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifiant les articles R. 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 R. 331-72 du CCH.

4. Article R. 331-66 du CCH, cf. page 38 : 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.

© Arnaud Boussou/Terra

TABLEAU 21 — **TAUX PLAFONDS APPLICABLES AU 1ER AVRIL 2017**

	Prêt à taux fixe				Prêt à taux révisable
Durée	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC et PAS	3,25 %	3,45 %	3,60 %	3,70 %	3,25 %

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 ans[6].

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 PSLA[1] est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé…) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession[2].
Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5 % et d'une exonération de TFPB de 15 ans.
Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État. 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 PLS[3] et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA[4].

Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases :
→ une phase locative, 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 prix[5]

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial, hors taxe sur la valeur ajoutée, sont plafonnés à des niveaux donnés par le *tableau 23* ci-après[6]. 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 suivant[7] :
→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR[8]) 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

TABLEAU 22 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2017**[9]

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	31 501 €	23 878 €
2	44 100 €	31 841 €
3	50 401 €	36 831 €
4	57 331 €	40 812 €
5 et plus	65 396 €	44 782 €

1. Articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4. Circulaires UHC/FB1-FB3 2004/11 du 26 mai 2004 et UHC/FB1-FB3 2006/10 du 20 février 2006. Instructions fiscales BOI 6 C-5-05 du 10 octobre 2005, BOI 8 A-3-07 du 10 octobre 2007, BOI 8 A-1-10 du 17 février 2010, BOI 3 A-3-10 du 15 mars 2010 et BOI 3 C-2-12 n° 42 du 5 avril 2012.

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. 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 R. 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). Depuis le 1er janvier 2012, 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 21.

9. Article 1er de l'arrêté du 26 mars 2004. À compter de 2015, 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 1ER JANVIER 2017[10]**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,19 €/m²	10,14 €/m²	8,73 €/m²	8,38 €/m²	7,78 €/m²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4 538 €/m²	3 439 €/m²	2 755 €/m²	2 404 €/m²	2 103 €/m²

TABLEAU 24 — **ENVELOPPE ET TAUX[11] DU PSLA DISTRIBUÉ SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2017**

	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	1,75 %	entre 1,75 % et 2 %	entre 1,75 % et 2,05 %

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 »).

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 PACS[12].
→ 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 PLUS[13] 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 également d'une garantie de relogement[14], dans les mêmes conditions.

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. Les plafonds de prix en zone A bis et dans le reste de la zone A ont été dissociés par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2014 relatif aux prêts conventionnés, aux prêts social de location-accession, à l'accession sociale en zone ANRU et aux opérations d'accession des organismes d'habitation à loyer modéré.

11. Taux variables pour un taux du livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.

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

13. Cf. page 22.

14. 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

© Arnaud Bouissou/Terra

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 urbaine[1] (signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 300 m[2] de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %[3]. Depuis le 1er janvier 2015, il en est de même, avec des conditions identiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans une bande de 300 m autour de ces quartiers[4]. Depuis le 1er janvier 2017 sont également concernés les immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 mètres de la limite des QPV, dès lors que cet ensemble est au moins partiellement situé à une distance de moins de 300 mètres de cette limite et à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de rénovation urbaine[5].

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 %[6]. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR[7]) 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 PSLA[8].

TABLEAU 25 — **PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BENEFICE DE LA TVA A TAUX REDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1ER JANVIER 2017**

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres régions
1	33 400 €	33 400 €	29 038 €
2	49 918 €	49 918 €	38 777 €
3	65 436 €	60 004 €	46 632 €
4	78 125 €	71 875 €	56 296 €
5	92 954 €	85 085 €	66 227 €
6	104 598 €	95 747 €	74 636 €
Pers. suppl.	11 655 €	10 668 €	8 325 €

1. Quartiers consultables sur le site. www.anru.fr

2. 500 m jusqu'au 31 décembre 2013.

3. Article 44-II de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, modifiant l'article 278 sexies du CGI (modifié en particulier par l'article 29 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014). Instruction fiscale BOI 8 A-4-07 du 6 décembre 2007.

4. Article 17 de la loi de finances initiale pour 2015 ayant créé le 11 bis de l'article 278 sexies du code général des impôts. Instruction fiscale BOI-TVA-IMM-20-20-20.

5. Article 30 de la loi de finances initiale pour 2017 ayant modifié le 11 bis de l'article 278 sexies du code général des impôts.

6. Article 65 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion codifiée au L.411-2 du CCH. BOI 8 A-4-07 du 6 décembre 2007.

7. Cf. note 1 page 21.

8. Cf. tableau 23, Plafonds de prix PSLA, p 48.

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

54
Éco-prêt à taux zéro

62
Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

65
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé

65
Certificat d'économies d'énergie (CEE)

66
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers

67
Partage des économies de charges

68
Éco-prêt logement social

70
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social

70
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux

03

ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Objet du prêt

L'« éco-prêt à taux zéro »[1] est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources jusqu'au 31 décembre 2018, 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-prêt doivent :

→ soit constituer un « bouquet de travaux » : la combinaison d'au moins deux catégories de travaux éligibles (*cf. tableau 27*) ;

→ soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques, selon la méthode Th-C-E ex[2], qui dépend de la performance du logement avant travaux (*cf. tableau 26*) ;

→ soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Depuis le 1er janvier 2015, les critères techniques d'éligibilité des travaux de l'option «bouquet de travaux» ont été harmonisés avec ceux requis dans le cadre du crédit d'impôt pour la transition énergétique[3].
Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques[4]. Les travaux éligibles aux options « bouquet de travaux » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté[5] définit la liste des travaux éligibles et fixe les exigences applicables dans ces territoires.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les propriétaires :

→ personnes physiques ;

→ 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.

Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro sont ceux achevés avant le 1er janvier 1990 et, pour l'option « performance énergétique globale » en métropole, après le 1er janvier 1948. Ils doivent être occupés, ou destinés à être occupés, en tant que résidence principale[7] par le propriétaire,

TABLEAU 26 — **CONSOMMATION ENERGETIQUE GLOBALE MAXIMALE APRÈS TRAVAUX POUR L'OPTION « PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE » EN METROPOLE[6]**

Consommation énergétique globale du logement avant travaux	Consommation énergétique globale du logement après travaux
≥ 180 kWh / m² par an	≤150 kWh / m² par an
< 180 kWh / m² par an	≤ 80 kWh / m² par an

un locataire, ou un associé de la société civile. Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement. Toutefois, à compter du 1er juillet 2016, un éco-prêt complémentaire peut être mobilisé dans les 3 années suivant l'émission d'un premier éco-prêt[8], à condition que ce premier éco-prêt ait été clôturé. Cet éco-prêt « complémentaire » à un éco-prêt individuel peut financer une seule action de travaux ou plus, dans la limite de 10 000 € par action financée, et du montant de 30 000 € moins le montant du premier éco-prêt[8].
Depuis le 1er janvier 2016, l'éco-prêt 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[9].

Copropriété

Depuis sa création, un éco-prêt à taux zéro « 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-prêt à taux zéro peut également être octroyé aux syndicats de copropriétaires, pour financer les travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives[10].
Cet éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut financer les mêmes catégories de travaux que l'éco-prêt à taux zéro « individuel »[11] et peut être utilisé pour financer une unique action. L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » est souscrit uniquement par les copropriétaires qui souhaitent y participer.

© Arnaud Bouissou/Terra

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

2. 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. Arrêté du 30 mars 2009 modifié relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

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

5. 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.

6. Arrêté du 30 mars 2009 modifié relatif aux conditions d'application de disposition concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

7. 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).

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

9. Article 108 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

10. Article 43 de la loi du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

TABLEAU 27 — **TRAVAUX ÉLIGIBLES POUR UN « BOUQUET DE TRAVAUX » EN MÉTROPOLE**[10]

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
1. Isolation thermique performante de la totalité des toitures • Planchers de combles perdus • Rampants de toiture et plafonds de combles • Toiture terrasse	 • R ≥ 7 (m^2. K) / W • R ≥ 6 (m^2. K) / W • R ≥ 4,5 (m^2. K) / W
2. Isolation thermique performante d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur • Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur *Travaux additionnels associés* :* *• Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert*	 • R ≥ 3,7 (m^2. K) / W *• R ≥ 3 m^2.K/W*
3. Isolation thermique performante d'au moins la moitié des parois vitrées • Fenêtre ou porte-fenêtre • Fenêtres en toitures • Seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (doubles fenêtres) • Vitrages à faible émissivité *Travaux additionnels associés* :* *• Portes d'entrée donnant sur l'extérieur* *• Volets isolants*	 • Uw ≤ 1,3 W / (m^2. K) et Sw ≥ 0,3 Ou Uw ≤ 1,7 W / (m^2. K) et Sw ≥ 0,36 • Uw ≤ 1,5 W / (m^2. K) et Sw ≤ 0,36 • Uw ≤ 1,8 W / (m^2. K) et Sw ≥ 0,32 • Ug ≤ 1,1W / (m^2. K) *• Ud ≤ 1,7 W / (m^2. K)* *• R > 0,22 (m^2. K) / W*
4. Installation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants • Chaudière à micro-cogénération gaz + programmateur de chauffage • Chaudière à haute performance énergétique + programmateur de chauffage	 *Puissance de production électrique ≤ à 3 kVA* **Chaudière à haute performance énergétique** *• Lorsque la puissance est ≤ **à 70 kW**, l'efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage doit être ≥ **à 90 %*** *• Lorsque la puissance est **> à 70 kW**, l'efficacité utile mesurée à 100 % de la puissance thermique nominale doit être ≥ **à 87 %** et l'efficacité utile mesurée à 30 % de la puissance thermique nominale doit être ≥ **à 95,5***

• PAC géothermique (à capteur fluide frigorigène [sol/sol ou sol/eau] ou de type eau glycolée/eau ou de type eau/eau) + programmateur de chauffage ou PAC air/eau + programmateur de chauffage	*• Une efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage :* *≥ **à 126 %** dans le cas de pompes à chaleur basse température ;* *≥ **à 111 %** dans le cas de pompes à chaleur moyenne ou haute température.*
• Équipement de raccordement à un réseau de chaleur	*Réseau alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération*
5. Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable •Chaudière bois < 300 kW + programmateur de chauffage	*Rendement énergétique et émissions de polluants : classe **5** de la norme NF EN 303.5*
• Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieure, cuisinières utilisées comme mode de chauffage	*Rendement ≥ **70%**, concentration moyenne de monoxyde de carbone ≤ **à 0,3 %**, indice de performance environnemental* *≤ **à 1**, émissions de particules PM ≤ **à 90 mg/Nm³*** *•Pour les équipements de production de chauffage, une efficacité énergétique saisonnière ≥ **90 %*** *•Pour les équipements de production de chauffage lorsque l'efficacité énergétique saisonnière ne peut être fournie :* *- Productivité de surface d'entrée du capteur (W/m²)* *≥ **600** si capteur solaire thermique à circulation de liquide* *≥ **500** si capteur solaire thermique à air* *≥ **500** si capteur solaire hybride thermique et électrique à circulation de liquide* *≥ **250** si capteur solaire hybride thermique et électrique à air* *- Lorsque ces dispositifs sont associés à un ballon d'eau chaude ≤ à 2000 litres, le coefficient S de pertes statiques du ballon d'eau chaude (W) est ≤ 16,66 + 8,33 x V0,4 où V est la capacité de stockage du ballon, exprimée en litres*
• Équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique	

SUITE TABLEAU 27 — **TRAVAUX ÉLIGIBLES POUR UN «BOUQUET DE TRAVAUX» EN MÉTROPOLE**[10]

6. Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant une source d'énergie renouvelable • *Système de production d'eau chaude sanitaire solaire pouvant être associé à un système de production de chauffage solaire, avec capteurs certifiés CSTBat ou SolarKeymark ou équivalent*	• *Pour les équipements de fourniture d'ECS, une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau :* *≥ **65 %** si profil de sous-tirage M* *≥ **75 %** si profil de sous-tirage L* *≥ **80 %** si profil de sous-tirage XL* *≥ **85 %** si profil de sous-tirage XXL* • *Pour les équipements de fourniture d'ECS, lorsque l'efficacité énergétique saisonnière ne peut pas être fournie :* *- Productivité de surface d'entrée du capteur (W/m²)* *≥ **600** si capteur solaire thermique à circulation de liquide* *≥ **500** si capteur solaire thermique à air* *≥ **500** si capteur solaire hybride thermique et électrique à circulation de liquide* *≥ **250** si capteur solaire hybride thermique et électrique à air* *- Lorsque ces dispositifs sont associés à un ballon d'eau chaude ≤ à 2000 litres, le coefficient S de pertes statiques du ballon d'eau chaude (W) est ≤ 16,66 + 8,33 x V0,4 où V est la capacité de stockage du ballon, exprimée en litres*
• *Chauffe-eau thermodynamique (CET)* • *Équipement de production d'eau chaude sanitaire*	*Une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau :* *≥ **à 95 %** si le profil de sous-tirage est de classe M ;* *≥ **à 100 %** si le profil de sous-tirage est de classe L ;* *≥ **à 110 %** si le profil de sous-tirage est de classe XL.*
Travaux additionnels associés aux actions 4, 5 et 6 : • *Calorifugeage de l'installation de production ou de distribution d'eau chaude sanitaire* • *Appareils de régulation et de programmation du chauffage* • *Équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire*	**Classe d'isolation ≥ 3** *au sens de la norme NF EN 12 828*

*Les travaux associés peuvent être financés par l'éco-prêt mais ne sont pas considérés comme une action du bouquet de travaux.

© Arnaud Bouissou/Terra

Par ailleurs, un copropriétaire participant à un éco-prêt « copropriétés » peut demander un éco-prêt « complémentaire » à un éco-prêt copropriétés, afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété. La somme du montant de l'éco prêt à taux zéro individuel et de la participation de l'emprunteur à l'éco prêt à taux zéro « copropriétés » 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-prêt, appelé éco-prêt Habiter Mieux. Tous les ménages justifiant de l'octroi de l'aide du programme Habiter Mieux peuvent bénéficier d'un éco-prêt Habiter Mieux, sans condition de travaux autres que celles du programme Habiter Mieux[12]. Le montant de l'éco-prêt Habiter Mieux s'élève à 20 000 € maximum et correspond aux montants des travaux éligibles aux aides, après déduction du montant de l'aide accordée au titre d'Habiter Mieux[13].

Canaux de distribution

Comme le PTZ, l'éco-prêt à taux zéro 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 « copropriétés » et des éco-prêts Habiter Mieux [14]. La banque apprécie sous sa propre responsabilité

11. Décret n° 2013-1297 du 27 décembre 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens. Les dispositions ont été codifiées aux articles R. 319-23 à R. 319-34 du CCH.

12. En particulier, la condition d' « éco-conditionnalité » ne s'applique pas pour les éco-PTZ Habiter Mieux.

13. Article R. 319-37 du CCH.

14. 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

TABLEAU 28 — **PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRET À TAUX ZERO[17]**

	Action seule[18]	«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	**10 000 €**	**20 000 €**	**30 000 €**	**30 000 €**	**10 000 €**	**20 000 €**

la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

Éco-conditionnalité

Depuis le 1er septembre 2014, afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les options « bouquet 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 qualité[15]. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante : http://renovation-info-service.gouv.fr/espace-pros-du-batiment
Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

Démarches

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet par des formulaires types : un formulaire « devis » et un formulaire « factures ». 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 du formulaire « devis » et des devis correspondants. Il ne doit pas commencer les travaux 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 le formulaire « factures » et les factures acquittées, afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. La non fourniture de ce formulaire « factures » et des factures, ainsi que la réalisation des travaux avant l'émission de l'offre

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

16. Article 199 ter S du code général des impôts et article R. 319-14 du CCH

17. Ces plafonds s'entendent comme les plafonds par logement faisant l'objet de travaux financés par l'éco-prêt.

18. Uniquement dans le cadre d'un éco-PTZ « copropriétés » ou d'un éco-PTZ individuel complémentaire.

de prêt entraîne le remboursement de l'avantage indûment perçu au titre de l'éco-prêt à taux zéro[16].

Dépenses éligibles[19]

L'éco-prêt à taux zéro peut financer les dépenses suivantes afférentes aux travaux éligibles[20]:

→ le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie 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 et des études relatives aux travaux ;

→ les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;

→ le coût des travaux induits[21], indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

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-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (*cf. tableau 28*). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

Conditions de remboursement

La durée de remboursement est de 10 ans. Elle est portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds, qui sont :

→ les bouquets de trois actions ou plus ;

→ l'option « performance énergétique globale ».

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 le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) sur les mêmes travaux. Depuis le 1er mars 2016, ce cumul est possible sans condition de ressources.

19. Article R. 319-17 du CCH.

20. Article R. 319-16 du CCH.

21. Arrêté du 30 mars 2009 pour la métropole et arrêté du 25 mai 2011 pour l'outre-mer.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Objet

Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) est remplacé depuis le 1er septembre 2014 par le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)[1]. Il permet de déduire de l'impôt sur le revenu 30 % des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique. Si ce crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, ou si le contribuable est non-imposable, l'excédent est remboursé.

Bénéficiaires

Le CITE est applicable jusqu'au 31 décembre 2017 pour les propriétaires occupants ainsi que pour les locataires, sans distinction selon les conditions de ressources. Les propriétaires bailleurs ne sont plus éligibles depuis le 1er janvier 2014. Depuis le 1er mars 2016, il est possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro et le CITE sans condition de ressources.

Logement

Le logement doit être utilisé comme habitation principale. Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans.

Dépenses éligibles

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt, les équipements doivent respecter des critères techniques fixés par les dispositions fiscales en vigueur[2]. Depuis le 1er septembre 2014, de nouveaux équipements ont été ajoutés à la liste des travaux éligibles : les bornes de recharge pour les véhicules électriques, les équipements d'individualisation des frais de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire en immeubles collectifs et, pour les DOM uniquement, les équipements de protection des parois contre les rayonnements solaires, les équipements de raccordement à un réseau de froid et les brasseurs d'air fixes.
La liste exhaustive des matériaux et équipements éligibles est détaillée ci-dessous (*cf. tableau 29*).
Les critères techniques propres à chacun et conditionnant l'éligibilité au dispositif sont identiques pour le CITE et pour l'éco-PTZ (*cf. tableau 27*).

Montant

Le montant du crédit d'impôt est égal au produit du taux (30 %) et des dépenses engagées à l'exclusion de la main d'œuvre (sauf pour les travaux d'isolation des parois opaques et l'installation de l'échangeur de chaleur souterrain pour les PAC géothermiques pour lesquels la pose est également éligible).
Le montant des dépenses éligibles est plafonné par période de cinq années (*cf. tableau 30*).
En outre, les travaux d'isolation des parois opaques sont pris en compte dans la limite d'un plafond de dépenses au mètre carré[3]. De même, pour les chauffe-eau et équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire (thermique), les dépenses sont prises en compte dans la limite d'un plafond allant de 200 € TTC à 1 000 € TTC par m² de capteur solaire.

1. Article 200 quater du CGI. Depuis le 1er septembre 2014, la condition de bouquet de travaux a notamment été abrogée.

2. Article 18 bis de l'annexe IV au CGI.

3. 150€/m² en cas d'isolation par l'extérieur, 100€/m² en cas d'isolation par l'intérieur (prix TTC).

TABLEAU 29 — **TRAVAUX ÉLIGIBLES AU CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

Équipements ou matériaux éligibles
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques (toiture, planchers bas et murs en façades ou en pignon)*
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées*
Volets isolants, portes d'entrée donnant sur l'extérieur*
Chaudière à haute performance énergétique*
Chaudière à micro-cogénération gaz*
Pompes à chaleur dédiée au chauffage et éventuellement à la production d'eau chaude sanitaire*
Pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau thermodynamique)*
Appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au bois ou autre biomasse*
Appareils de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur
Équipements de production d'électricité utilisant l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse
Chauffe-eau solaire individuel ou équipement de chauffage solaire*
Appareils de régulation et de programmation du chauffage
Compteur individuel pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés
Calorifugeage des installations de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire*
Borne de recharge des véhicules électriques
Diagnostic de performance énergétique, réalisé hors obligation réglementaire
Équipements de protection de la toiture, des murs et des parois vitrées contre les rayonnements solaires (DOM uniquement)
Équipements pour optimiser la ventilation naturelle de type brasseurs d'air fixes (DOM uniquement)
Équipements de raccordement à un réseau de froid (DOM uniquement)

* les critères techniques requis sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice de l'éco-PTZ (cf. tableau 27).

Eco-conditionnalité

Pour les travaux payés depuis le 1er janvier 2015, afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les travaux n'ouvrent droit au CITE que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité[4]. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante : http://renovation-info-service.gouv.fr/espace-pros-du-batiment
Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

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

© Laurent Mignaux/Terra

TABLEAU 30 — **PLAFONDS SUR 5 ANS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES AU CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

	Personne seule	Couple	Majoration par personnes à charge
Plafond sur 5 ans	**8 000 €**	**16 000 €**	**400 €**

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 ans[2], qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Les travaux éligibles au taux de 10%[3]

- 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% les travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements éligibles au CITE (*cf. tableau 29*), ainsi que les travaux induits indissociablement liés à ces travaux d'amélioration de la qualité énergétique[4].

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE)

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 de l'ampleur des économies d'énergie réalisées. Certains fournisseurs d'énergie peuvent proposer des aides bonifiées pour les ménages aux plus faibles revenus.

Logement

Les logements éligibles sont les logements existants ou neufs qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Travaux éligibles

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique de votre logement et doivent respecter des exigences de performances minimales. Près d'une cinquantaine de travaux différents sont éligibles[2] : isolation (murs, toits, fenêtres …), chauffage et régulation (chaudière, pompe à chaleur …), production d'eau chaude, ventilation.

Certains travaux n'ouvrent droit aux aides liées aux CEE que si les professionnels qui les réalisent sont titulaires du signe de qualité RGE[3]. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante: http://renovation-info-service.gouv.fr/espace-pros-du-batiment

Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

Démarche

C'est souvent à l'occasion d'une sollicitation commerciale qu'un particulier entend parler des CEE. Il est également possible pour un particulier d'en bénéficier sans attendre que l'on le lui propose. Il est toutefois impératif de contractualiser la démarche avec le fournisseur d'énergie avant la signature du devis avec le professionnel réalisant les travaux.
Pour bénéficier de l'aide, le particulier doit transmettre au fournisseur d'énergie ou à l'installateur partenaire certaines pièces justificatives (factures, attestation sur l'honneur…).

Cumul avec d'autres incitations

Le dispositif des CEE est cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour la transition énergétique. En revanche, il n'est pas cumulable avec les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ni avec certaines aides proposées par les collectivités locales.

Les différentes offres des fournisseurs d'énergie dans le cadre du dispositif des CEE ne sont pas non plus cumulables. Cela doit donc inciter le particulier à bien comparer les offres des fournisseurs en amont de sa décision de travaux.

1. Articles R. 221-1 à R. 221-30 et R. 222-1 à R. 222-12 du code de l'énergie

2. Arrêté du 22 décembre 2014 modifié définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie

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

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES PARTICULIERS[5]

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 1er janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement[5].
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 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. 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 9 de loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014.

5. Article 1383-0 B du CGI.

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 travaux[1]. 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 privés[2] et les bailleurs sociaux[3] :

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

→ 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.

© Gérard Crossay/Terra

ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

Objet

L'éco-prêt logement social[1] est un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de sa durée (***cf. tableau 31***) et le montant en fonction de l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux qu'il finance. Il est accessible notamment aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte, aux organismes bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » ou encore aux communes[2] possédant, ou gérant, des logements sociaux[3] ayant fait l'objet d'une convention APL[4], dans le cadre de la rénovation thermique de logements « énergivores » (logements consommant beaucoup d'énergie). Le prêt finance les travaux d'économie d'énergie permettant à un logement de passer d'une consommation d'énergie primaire[5] supérieure à 230 kWh/m²/an à une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an[6]. Les logements achevés avant le 1er janvier 1948 sont soumis à un régime alternatif. Ils peuvent bénéficier du prêt dès lors qu'ils sont situés en classe « énergie » E, F ou G à l'issue du diagnostic de performance énergétique (DPE) et qu'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique aux caractéristiques définies dans un menu de travaux est mise en place. Les logements situés en classe « énergie » D peuvent également en bénéficier sous réserve de réaliser un gain énergétique minimal de 85 kWh/m²/an et d'atteindre a minima la classe « énergie » C, dans la limite de 50 000 logements par an. L'éco-prêt logement social est mobilisable en zone ANRU. Depuis 2017, le dispositif est étendu aux bailleurs sociaux des départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte) en adaptant ses conditions de distribution[7]. Pour qu'un logement soit éligible à l'éco-prêt logement social, sa date du dépôt du permis de construire doit être antérieure au 1er mai 2010 (au 1er juillet 2014 pour Mayotte). Ils peuvent bénéficier du prêt dès lors qu'une combinaison de travaux aux caractéristiques définies est réalisée.

Canaux de distribution

L'éco-prêt logement social est un prêt proposé par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), financé sur fonds d'épargne et bonifié par le fonds d'épargne.

1. Convention du 4 mai 2012 sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux, entre l'État et la Caisse des dépôts et consignations.

2. Les bénéficiaires sont les propriétaires et les gestionnaires mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH.

3. Sont également concernés : les logements étudiants collectifs et les foyers-logements des personnels saisonniers.

4. Article L. 351-2 du CCH.

5. 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.

6. Valeurs corrigées selon la zone climatique et l'altitude.

7. Avenant du 28 mars 2017 à la convention du 4 mai 2012 sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux.

En 2013, le dispositif a été renforcé, notamment avec une baisse des taux, afin d'atteindre l'objectif de 120 000 rénovations de logements sociaux par an, dont au plus 50 000 logements de classe « énergie » D.

Montant et taux

Le montant de l'éco-prêt logement social varie de 9 000 € à 16 000 € par logement en fonction du gain estimé en consommation d'énergie et de la classe « énergie » du logement avant travaux. Si le bâtiment ainsi rénové justifie d'un label HPE rénovation ou BBC rénovation[8], un montant supplémentaire de prêt de 2 000 € par logement est accordé.

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

9. Taux donnés pour un taux du livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2017.

TABLEAU 31 — **TAUX DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL SELON SA DURÉE[9]**

Durée de l'éco-prêt logement social	Taux de l'éco-prêt logement social
de 5 à 15 ans	0 %
de 16 à 20 ans	0,30 %
de 21 à 25 ans	0,50 %

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

Depuis le 1er janvier 2014, les travaux de rénovation portant sur les logements sociaux, ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés, sont soumis à la TVA au taux réduit de 5,5 % s'ils ont pour objet de concourir directement à :

- la réalisation d'économies d'énergie et de fluides,
- l'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées,
- la mise en conformité des locaux[1],
- la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb.
- la protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

1. Au sens des normes mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

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[1] éligibles au taux réduit de TVA à 5,5 % peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) égal à un quart des dépenses engagées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est due.
L'imputabilité du dégrèvement est 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[2]. Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.

1. Travaux visés au 1° du IV de l'article 278 sexies.

2. Article 47 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifiant l'article 1391 E du CGI.

INVESTISSEMENT LOCATIF

74
Dispositif Pinel

78
Dispositif Cosse « Louer Abordable »

04

DISPOSITIF PINEL

Champ d'application

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu[1] 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 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017. Les logements doivent être situés dans les zones A ou B1 du zonage ABC[2].

Par dérogation, la réduction d'impôt peut également être accordée pour des logements situés dans des communes de zone B2 et, à titre expérimental pour l'année 2017 de zone C, ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région.

La liste des communes de zone B2 et de zone C ayant fait l'objet d'un agrément peut être consultée sur le site : hhttp://www.cohesion-territoires.gouv.fr/outil-de-simulation-et-de-calcul-1195

Condition de performance énergétique

Seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles à la réduction d'impôt. Les logements performants énergétiquement[3] 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 1er janvier 2013). Pour les bâtiments existants, ce sont les logements bénéficiant du label BBC rénovation ou HPE rénovation[4], ou respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux[5].

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du contribuable[6]. 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 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-mer[7]). L'assiette est égale au prix d'acquisition, doublement plafonné à 300 000 € par logement et 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.

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€ pour 2016)[8/9].

TABLEAU 32 — **EXEMPLES DE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR EN FONCTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT**

Surface du logement	35 m²	50 m²	65 m²	100 m²
Coefficient multiplicateur	1,2	1,08	0,99	0,89

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

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes, sous réserve du maintien en location du logement au cours de ces années.

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[10].

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 2017, pour les baux conclus cette même année, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) par zone sont présentés dans le *tableau 33*. La surface habitable à prendre en compte s'entend de la surface augmentée de la

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 84.

3. Décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012, codifié à l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI.

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

5. Arrêté du 5 mars 2012.

6. Applicable aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 1er septembre 2014.

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

8. Article 200-0 A du CGI.

9. 18 000€ pour les logements situés en Outre-mer.

10. Applicable aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2015.

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)[11].

Les plafonds de loyer applicables par commune peuvent être consultés, via le calculateur effectuant des simulations d'investissements par commune, sur le site :
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/outil-de-simulation-et-de-calcul-1195

La liste des communes ayant fait l'objet d'une modulation de loyer peut être consultée au lien suivant :
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/20170102_remontees_loyers_modules_pinel.pdf

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.

Pour les baux conclus en 2017, les plafonds de ressources annuelles du locataire sont présentés dans le ***tableau 34***. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence[12] de l'année N-2 (2015 pour les baux conclus en 2017). Ces plafonds de loyer et de ressources du locataire sont adaptés en outre-mer[13].

11. Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts. 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.

12. Cf. note 1 page 21.

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

14. 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 33 — **PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONE DU DISPOSITIF D'AIDE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2017**[14]

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds par zone	**16,83 €/m²**	**12,50 €/m²**	**10,07 €/m²**	**8,75 €/m²**	**8,75 €/m²**

TABLEAU 34 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2017**

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €	27 234 €
Couple	55 486 €	55 486€	40 410 €	36 368	36 368 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €	43 737 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €	52 800 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €	62 113 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	116 268 €	106 431 €	77 778€	70 000 €	70 000 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	12 954 €	11 859 €	8 677 €	7 808 €	7 808 €

DISPOSITIF COSSE « LOUER ABORDABLE »

Le dispositif « Louer abordable » permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement sur les revenus locatifs[1] ; 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 1er février 2017 et le 31 décembre 2019. Les plafonds de ressources et de loyers, ainsi que les taux de déduction fiscale, évoluent selon la zone où se situe le logement (zonage ABC[2]). 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.

TABLEAU 35 — **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%	-
Intermédiation locative	85%	85%	85%	85%	85%

Engagement de location

Pour bénéficier du dispositif le propriétaire doit signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)[3]. La convention est convenue soit à loyer intermédiaire, soit à loyer social ou très social[4]. Il peut également être prévue la mise en œuvre d'une intermédiation locative pour les personnes défavorisées, applicable quel que soit la zone et le type de conventionnement (Cf. infra). Dans cette convention, et après discussion avec le représentant local de l'Anah, le propriétaire s'engage sur les modalités de location 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 social (Cf. infra). Selon le bien proposé et le marché local du logement, l'Anah peut être amenée à retenir des plafonds de loyers inférieurs[5]. Une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales.

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. Ils ne doivent pas se situer en zone C, sauf dans le cas de l'intermédiation locative.

Intermédiation locative

La mise en œuvre d'une intermédiation locative se fait par le biais d'une location ou d'un mandat

1. Article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, créant le o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

2. 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 o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts ; sur le zonage, Cf. page 84.

3. 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 o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

4. Articles L 321-4 et L 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

5. Une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales (CGI, annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1°, d), dans le cadre des programmes d'actions territoriaux (PAT).

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.

Abattement fiscal

Plus les conditions de location sont sociales en termes de plafonnement des ressources et du loyer, plus le logement est situé dans une zone où il est difficile de se loger, et plus la déduction fiscale appliquée sur les revenus locatifs est élevée (cf. *tableau 35*).

Plafonds de loyers et de ressources[6]

→ Pour les conventions à loyer intermédiaire, les plafonds de loyers et de ressources sont identiques à ceux applicables au dispositif Pinel (cf. *tableau 33 et 34*).
→ 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.
Les plafonds de loyers pour les conventions à loyer social ou très social sont donnés dans le *tableau 36*.

6. Plafonds de loyers et de ressources : Art. 2 terdecies G de l'annexe III au code général des impôts.

TABLEAU 36 — **PLAFONDS DE LOYERS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX EN 2017 DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE**

Conventionnement Anah	Zones A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer social	11,77 € / m²	9,06 €/ m²	7,80 € / m²	7,49 € / m²	6,95 € / m²
Loyer très social	9,16 € / m²	7,05 € / m²	6,07 €/ m²	5,82 €/ m²	5,40 €/ m²

ANNEXES

84
Zonage géographique

88
Liste des tableaux

89
Sources de référence

05

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 zonage[1], révisé courant 2014, est le suivant :

Zone A bis[2]

→ 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 élevés[3]

Zone B1

→ Certaines agglomérations grandes ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés[4]
→ 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

1. Arrêté du 1er août 2014 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 : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs

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-III[1] (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 bis[2]

→ 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

1. Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifié ; 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.

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 —
Enveloppes de prêt et taux des PLS en 2017 **11**

TABLEAU 2 —
Loyer maximum de zone PLAI, PLUS pour les logements financés en 2017 **13**

TABLEAU 3 —
Loyer maximum de zone PLS pour les logements financés en 2017 **14**

TABLEAU 4 —
Plafonds réglementaires du taux de subvention **16**

TABLEAU 5 —
Valeur de base **17**

TABLEAU 6 —
Coût forfaitaire des garages **17**

TABLEAU 7 —
Coefficient de majoration pour qualité **18**

TABLEAU 8 —
Valeurs foncières de référence **20**

TABLEAU 9 —
Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière **20**

TABLEAU 10 —
Plafonds de ressources du PLAI **21**

TABLEAU 11 —
Plafonds de ressources du PLUS **22**

TABLEAU 12 —
Plafonds de ressources du PLS **23**

TABLEAU 13 —
Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux **24**

TABLEAU 14 —
Enveloppes de prêt et taux des PLI en 2017 **29**

TABLEAU 15 —
Plafonds de ressources du PTZ **35**

TABLEAU 16 —
Quotités du PTZ **35**

TABLEAU 17 —
Plafonds d'opération du PTZ **36**

TABLEAU 18 —
Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement) **39**

TABLEAU 19 —
Limites des tranches du PTZ **39**

TABLEAU 20 —
Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et de différé) **40**

TABLEAU 21 —
Taux plafonds applicables au 1er juillet 2017 **45**

TABLEAU 22 —
Plafonds de ressources du PSLA en 2017 **47**

TABLEAU 23 —
Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1er janvier 2017 **48**

TABLEAU 24 —
Enveloppe et taux du PSLA distribué sur des ressources adossées au livret A en 2017 **48**

TABLEAU 25 —
Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1er janvier 2017 **51**

TABLEAU 26 —
Consommation énergétique globale maximale après travaux pour l'option « Performance énergétique globale » en métropole **54**

TABLEAU 27 —
Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux » en métropole **56**

TABLEAU 28 —
Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro **60**

TABLEAU 29 —
Travaux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique **63**

TABLEAU 30 —
Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique **64**

TABLEAU 31 —
Taux de l'éco-prêt logement social selon la durée **69**

TABLEAU 32 —
Exemples de coefficient multiplicateur en fonction de la surface du logement **75**

TABLEAU 33 —
Plafonds de loyers par zone du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2017 **77**

TABLEAU 34 —
Plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2017 **77**

TABLEAU 35 —
Taux de déduction des revenus fonciers en fonction des zones et des loyers mis en œuvre **78**

TABLEAU 36 —
Plafonds de loyers sociaux et très sociaux en 2017 du dispositif Louer Abordable **81**

SITES INSTITUTIONNELS

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

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

PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT
www.renovation-info-service.gouv.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
www.prets.caissedesdepots.fr

www.cohesion-territoires.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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