

Les aides financières au logement

Août 2012



www.territoires.gouv.fr


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

2 | SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE 4

Les principales aides 4

LOCATIF SOCIAL 7

Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS 8

Caractéristiques des prêts PLS 9

Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS 11

Subvention de l'État en PLAI et PLUS 14

Subvention de l'État pour surcharge foncière 18

Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS 20

PALULOS et nouveau prêt à la réhabilitation (PAM) 24

Prêt locatif intermédiaire (PLI) 26

ACCESSION 29

Prêt à taux zéro plus (PTZ+) 30

Prêt conventionné (PC) 36

Prêt social de location-accession (PSLA) 38

TVA à taux réduit en zone ANRU 47





FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Avantages liés à l'obtention du label « BBC 2005 »
(bâtiment basse consommation énergétique)

Éco-prêt à taux zéro

Crédit d'impôt développement durable

TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation

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

Partage des économies de charges

Éco-prêt logement social

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

49

50

52

56

58

58

59

60

61

INVESTISSEMENT LOCATIF

Dispositif Scellier

Dispositif Borloou ancien

63

64

68

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

LISTE DES TABLEAUX ET SOURCES DE RÉFÉRENCE

70

72

Note : la présente plaquette ne concerne que la France métropolitaine et ne traite pas des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), ni des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou aux collectivités locales.

LES PRINCIPALES AIDES

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

Les logements locatifs aidés 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 20% de logements sociaux)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.

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

- Enfin, **le prêt locatif intermédiaire (PLI)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux de logements locatifs sociaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les prêts à l'accession

- **Le prêt à taux zéro + (« PTZ+ »)** contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. 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 (caractère neuf ou ancien, localisation géographique du logement, labellisation « Bâtiment basse consommation » (BBC) pour le neuf ou vente du parc social à ses occupants pour l'ancien).

- **Le prêt conventionné** finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous conditions de ressources, de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL).

Certains prêts conventionnés sous conditions de ressources (prêts d'accèsion sociale – PAS) bénéficient de la garantie de l'État.

- **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accèsion à la propriété dans le neuf, accessible sous conditions de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accèsion 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** 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** s'applique en zone ANRU et 500 m autour pour les ménages qui accèdent à la propriété de leur résidence principale neuve, sous conditions de ressources.
 - **Le crédit d'impôt développement durable** permet de déduire de l'impôt sur le revenu une fraction de certaines dépenses d'amélioration énergétique.
 - 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. Le « **Scellier** » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les logements neufs situés en zones tendues. Le « **Borloo ancien** » 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.
1. Dispositions codifiées aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1



Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS	8
Caractéristiques des prêts PLS	9
Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS	11
Subvention de l'État en PLAI et PLUS	14
Subvention de l'État pour surcharge foncière	18
Plafonds de ressources PLAI – PLUS - PLS	20
PALULOS et nouveau prêt à la réhabilitation (PAM)	24
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	26



LOCATIF SOCIAL

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLAI ET PLUS

Objet des prêts

Le PLAI¹ et le PLUS² peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants³. Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organismes HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI⁴, ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL⁵, 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 ans⁶. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, de manière à 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.

Période de versement 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 0% et 0,5%. Le taux d'intérêt est de 2,85% pour le PLUS et 2,05% pour le PLAI⁷, pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A⁸. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, le taux de progression des annuités varie dans le même sens de manière à lisser l'évolution de l'annuité (mécanisme de « double révisabilité »). Les prêts doivent être garantis à 100% pendant toute leur durée par

les collectivités territoriales, leurs groupements, la CGLLS ou les chambres consulaires.

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit (7% à compter du 1^{er} janvier 2012) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale⁹).

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 octobre 1999.
3. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article R. 331-1 du CCH.
4. Article R. 331-14 du CCH.
5. Article R. 331-6 du CCH.
6. Article R. 353-4 du CCH.
7. Taux donnés pour un livret A à 2,25%, taux en vigueur depuis le 1^{er} août 2011.
8. Dont la variation est susceptible d'intervenir le 1^{er} février et le 1^{er} août, ainsi que, sous certaines conditions, le 1^{er} mai et le 1^{er} novembre de chaque année.
9. 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 PLS¹ peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants². Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État³. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans⁴. Les bailleurs doivent s'engager par une convention APL signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière, sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans⁵.

Montant

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

Canaux de distribution

Depuis 2011, les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) peuvent distribuer les prêts PLS dans la limite d'une enveloppe unique de refinancement auprès de la CDC. Cette procédure de distribution se substitue au mécanisme dit de l'« adjudication », qui consistait à répartir ab initio une enveloppe de prêts entre les différents établissements de crédit distributeurs. Dans ce cadre, 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 de crédit qui le propose. La CDC dispose par ailleurs 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

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

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A, et s'élève en 2012 à 3,36% pour les organismes de logement social⁸. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière. 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 (sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans).

Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS⁹.

environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI (cf. note 9 page 8).

5. Article R. 331-19 du CCH.
6. Article R. 331-20 du CCH.
7. Article R. 331-18 du CCH.
8. Cf. note 7 page 8.
9. Cf page 8 : période de versement et différé initial

10 | LOCATIF SOCIAL

TABEAU 1 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS en 2012¹

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M€)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRE 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.		
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	740	3,36%	3,36%	3,61%				
CRÉDIT AGRICOLE	2 960				3,36%	3,61%	3,36%	3,66%
CRÉDIT COOPÉRATIF								
CRÉDIT FONCIER - CAISSES D'ÉPARGNE								
CRÉDIT MUTUEL								
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE								
TOTAL	3 700							

1. Taux donnés pour un livret A à 2,25%.

PLAFONDS DE LOYERS PLAI – PLUS – PLS

Détermination du loyer maximum

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

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

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

- **LMzone** est un loyer maximum au m² de surface utile, qui dépend de la zone comme indiqué dans les **tableaux 2 et 3**³.
- **CS** : coefficient de structure égal à $0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$, où NL est le nombre de logements et SU la surface utile.
- **Marge** : pour les territoires situés en dehors des délégations de



compétence, la marge est de 12% au maximum (18% pour les immeubles avec ascenseur) ; 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 le **tableau 4**.

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.

1. Articles R. 353-16, R. 353-17 et R. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire du 30 décembre 2009.
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. Circulaire du 30 décembre 2009.





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'immeuble². Depuis la circulaire annuelle du 27 juillet 2009 relative aux loyers des logements conventionnés, les plafonds applicables aux logements PLS sont augmentés dans les zones les plus tendues et sont déclinés selon le zonage ABC³.

TABLEAU 2 Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012)

LMzone	ZONE 1 BIS	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLAI	5,74 €/m ²	5,39 €/m ²	4,73 €/m ²	4,38 €/m ²
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLUS ⁴	6,44 €/m ²	6,06 €/m ²	5,32 €/m ²	4,94 €/m ²

TABLEAU 3 Loyer maximum de zone PLS (du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012)

	ZONE ABIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLS	12,57 €/m ²	9,67 €/m ²	8,33 €/m ²	7,98 €/m ²	7,42 €/m ²

TABLEAU 4 Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers⁴

	LABEL THPE 2005	LABEL THPE ENR 2005	LABEL BBC 2005
MAJORATION DE LOYER AU M ²	1%	3%	6%

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. page 72.

4. Recommandations précisées en annexe de la circulaire n° DEVL1134746C du 1^{er} février 2012.

SUBVENTION DE L'ÉTAT EN PLAI ET PLUS

La subvention de l'État¹, indépendante du prix de revient², est égale³, dans le cas général, au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention.

Calcul du taux de subvention

Le taux de subvention est fixé dans la limite des plafonds réglementaires⁴ donnés par le **tableau 5** pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence. Les délégataires de compétence⁵ peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points⁶.

Calcul de l'assiette de subvention

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

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

avec :

SU Surface utile totale

CS Coefficient de structure⁷

VB Valeur de base donnée par le tableau ci-après.

CFG Coût forfaitaire des garages⁸.

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

MQ Majoration pour qualité⁹

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%¹⁰.

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% (logement ordinaire) ou 25% (PLAI) du prix de revient.

3. Décret n°95-637 du 5 mai 1995, décret n°96-55 du 24 janvier 1996, décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997, codifiés aux articles R. 331-1 à R. 331-28, et arrêté du 5 mai 1995 (rectificatif le 1^{er} juillet 1995), modifié par l'arrêté du 17 octobre 2011.

4. Article R. 331-15 du CCH, modifié en dernier lieu par le décret n°2000-104 du 8 février 2000.

5. Les délégations de compétence sont les territoires où l'État a délégué la compétence des aides à la pierre aux collectivités territoriales au sens de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

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 11.

8. Donné par le tableau 7 page 16.

9. Le tableau 8 page 17 donne les valeurs conseillées ou maximales de MQ.

10. Article R. 331-15 du CCH.

TABLEAU 5 Plafonds réglementaires du taux de subvention

		MÉTROPOLE HORS CORSE		CORSE	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%
	Taux majoré	-	25,0%	-	35,0%
PLUS	Taux de base	5,0%	10,0%	14,5%	17,0%
	Taux majoré	6,5%	11,5%	17,5%	18,5%
	Opérations expérimentales	8,0%	15,0%	17,5%	22,0%
PLUS CD		12,0%	12,0%	20,0%	20,0%

TABLEAU 6 Valeurs de base¹

VALEURS DE BASE	ZONE I		ZONES II ET III	
	COLLECTIF	INDIVIDUEL	COLLECTIF	INDIVIDUEL
Neuf	1 545 €/m ²	1 545 €/m ²	1 288 €/m ²	1 417 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 545 €/m ²	1 545 €/m ²	1 208 €/m ²	1 288 €/m ²
Foyers	1 545 €/m ²	1 545 €/m ²	1 288 €/m ²	1 288 €/m ²

TABLEAU 7 Coût forfaitaire des garages¹

COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES (CFG)	ZONE I	ZONES II ET III
Garages enterrés	12 877 €	11 588 €
Garages en superstructure	8 755 €	7 984 €

1. Circulaire du 19 décembre 2011 relative 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.
2. Arrêté du 17 octobre 2011.
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.



TABLEAU 8 Coefficient de majoration pour qualité (MQ)²

LOGEMENTS ORDINAIRES	NEUF (DANS LA LIMITE DE 24%)		ACQUISITION - AMÉLIORATION	
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ³ + 8%	Label BBC 2005 + 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 S _{lcr}) / (CS x SU), où S _{lcr} est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont utilisés exclusivement par les locataires (locaux techniques et espaces de circulation non pris en compte)			
LOGEMENTS FOYERS	NEUF (DANS LA LIMITE DE 18% POUR LES RESIDENCES SOCIALES)		ACQUISITION-AMÉLIORATION (DANS LA LIMITE DE 18% POUR LES RESIDENCES SOCIALES)	
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ³ + 8%	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 14, peut s'ajouter, pour les PLAI et PLUS¹, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données par le **tableau 9**. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

Le montant maximal de la subvention est égal au produit d'un taux par une assiette plafonnée. L'assiette plafonnée de la subvention est constituée par la différence entre la charge foncière réelle² et la charge foncière de référence (produit de la valeur foncière de référence par la surface utile de l'opération), dans la limite d'un plafond.

La subvention ne peut être accordée que si la participation des collectivités territoriales est au moins égale à 20% du dépassement de la charge foncière de référence³.

Les taux de la subvention et les plafonds de l'assiette de subvention sont donnés dans le **tableau 10**.



TABLEAU 9 Valeurs foncières de référence⁴

VALEURS FONCIÈRES DE RÉFÉRENCE (VF) (EN €/M ² DE SU)	ZONE I		ZONE II		ZONE III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
NEUF (VFN)	200 €	290 €	150 €	210 €	100 €	130 €
ACQUISITION - AMÉLIORATION (VFA)	1 300 €	1 300 €	1 150 €	1 150 €	1 000 €	1 000 €

TABLEAU 10 Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière⁵

		TAUX DE SUBVENTION	PLAFOND DE L'ASSIETTE
NEUF	Taux maximal	50%	200% de la charge foncière de référence pour le neuf
	Opérations situées dans les zones opérationnelles (taux indicatif)	30%	
	Cas général (taux indicatif)	40%	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50%	
ACQUISITION - AMÉLIORATION	Taux maximal	50%	40% de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration
	Cas général (taux indicatif)	40%	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50%	

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.

PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI – PLUS – PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence¹ de l'année N-2 en fonction de

la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyer².

TABLEAU 11 Plafonds de ressources du PLAI

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	12 285 €	12 285 €	10 678 €
2	20 028 €	20 028 €	15 559 €
3	26 254 €	24 073 €	18 709 €
4	28 736 €	26 434 €	20 818 €
5	34 184 €	31 294 €	24 357 €
6	38 469 €	35 214 €	27 450 €
par personne supplémentaire	+ 4 286 €	+ 3 923 €	+ 3 061 €

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 11**³.

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 22 décembre 2011. 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, 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.

TABEAU 12 Plafonds de ressources du PLUS

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	22 334 €	22 334 €	19 417 €
2	33 378 €	33 378 €	25 930 €
3	43 756 €	40 124 €	31 183 €
4	52 242 €	48 061 €	37 645 €
5	62 157 €	56 895 €	44 284 €
6	69 943 €	64 024 €	49 908 €
par personne supplémentaire	+ 7 792 €	+ 7 134 €	+ 5 567 €

Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 12**⁴.

Néanmoins, pour chaque opération, les contraintes 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 compétence peuvent majorer ces plafonds de ressources dans la limite de 30%, sous certaines conditions précisées à l'article R. 441-1-2 du CCH.





TABLEAU 13 Plafonds de ressources du PLS

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	29 034 €	29 034 €	25 242 €
2	43 391 €	43 391 €	33 709 €
3	56 883 €	52 161 €	40 538 €
4	67 915 €	62 479 €	48 939 €
5	80 804 €	73 964 €	57 569 €
6	90 926 €	83 231 €	64 880 €
par personne supplémentaire	+ 10 130 €	+ 9 274 €	+ 7 237 €

Prêt locatif social (PLS)¹

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%. Ils sont donnés dans le **tableau 13**².



Catégorie de ménage

La définition de la catégorie de ménage retenue pour l'application des plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS ainsi que PLI est donnée dans le **tableau 14**.

1. Décret n°2001-207 du 6 mars 2001.
2. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011. . .



TABLEAU 14 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	Trois personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec une personne à charge • ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec quatre personnes à charge

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 ans².

PALULOS ET NOUVEAU 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'État¹ 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 quotidienne². 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'aide³.

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 conditions⁵.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2009, la refonte de la gamme des prêts permet de proposer un seul prêt à l'amélioration accordé par la CDC et qui finance à la fois les opérations éligibles à la PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères. Le nouveau prêt à l'amélioration entre dans le champ d'application de la circulaire d'instruction sur les prêts à l'amélioration actuellement en vigueur⁶.

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 du ministère du Logement,
- les travaux non éligibles à la subvention PALULOS, y compris les travaux d'amélioration légère.

Logements éligibles

Les prêts à l'amélioration de la CDC sont prioritairement destinés :

- aux travaux d'amélioration de logements ordinaires ou logements-foyers donnant lieu à conventionnement ou étant déjà conventionnés à l'APL,
- aux logements ordinaires ou logements-foyers initialement conventionnés, mais dont la convention APL a dépassé sa date de validité.

L'éco-prêt logement social

Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique dont les caractéristiques sont précisées p 62.



Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans⁷,
- il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelles,
- le prêt est révisable, indexé sur le livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité⁸,
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles,
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 2,85%⁹; 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.¹⁰



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. Cette durée peut être portée jusqu'à 35 ans pour les travaux de rénovation lourde.
8. Cf. page 8 : conditions financières.
9. Pour un taux du livret A à 2,25%.
10. Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le PLI¹ peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants². Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC³. 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 loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers « Robien⁴ », exprimés en euro par mètre carré de surface utile. À Paris, dans les communes limitrophes et certaines communes des Hauts-de-Seine, des Yvelines et du Val-de-Marne (zone A bis), la valeur obtenue en zone A peut être augmentée de 20%. Les plafonds de loyers sont donnés dans le **tableau 15**.

TABLEAU 15 Plafonds de loyers PLI

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B ¹ ET B ²	ZONE C
17,77 €/m ²	14,81 €/m ²	10,30 €/m ²	7,41 €/m ²

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis par rapport à ceux du PLUS⁵, en termes de revenu fiscal de référence⁶ de l'année N-2, en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Les plafonds de ressources sont actualisés en fonction des plafonds de ressources du PLUS, révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon l'évolution de l'IRL sur une année, appréciée entre le 1^{er} octobre de l'année N-2 et le 1^{er} octobre de l'année N-1, et sont donnés dans le **tableau 16**⁷.

Canaux de distribution

Depuis 2011, les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la Caisse des dépôts et consignations peuvent distribuer les prêts PLI dans la limite d'une enveloppe unique de refinancement auprès de la CDC. Cette procédure de distribution se substitue au mécanisme dit de l'« adjudication », qui consistait à répartir ab initio une enveloppe de prêts entre les différents

TABLEAU 16 Plafonds de ressources du PLI

CATÉGORIE DE MÉNAGE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	40 201 €	31 067 €	31 067 €	27 184 €
2	60 080 €	41 488 €	41 488 €	36 302 €
3	72 223 €	49 893 €	49 893 €	43 656 €
4	86 510 €	60 232 €	60 232 €	52 703 €
5	102 411 €	70 854 €	70 854 €	61 998 €
6	115 243 €	79 853 €	79 853 €	69 871 €
par personne sup.	+ 12 841 €	+ 8 907 €	+ 8 907 €	+ 7 794 €

établissements de crédit distributeurs. Dans ce cadre, 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 de crédit qui le propose. La CDC dispose par ailleurs d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que ces derniers, aux seules personnes morales.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est révisable et indexé sur le

taux du livret A. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, 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.⁶

1. Décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 codifié aux articles R 391-1 à R 391-9 du CCH et deux arrêtés du même jour : 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 72.
4. Instruction fiscale BOI 5 B-17-10 n°32 du 11 mars 2010. Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements.
5. Les modalités de calcul sont les suivantes : zone A - 180% des plafonds PLUS « Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes » ; zone B - 160% des plafonds PLUS « Autres régions » ; zone C - 140% des plafonds PLUS « Autres régions ».
6. Cf. page 8.
7. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011.
8. Taux donnés pour un livret A à 2,25%.

TABLEAU 17 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI⁸

ÉTABLISSEMENT	ENVELOPPE (EN M €)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRE D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ LOCALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES		TAUX POUR LES EMPRUNTEURS PERSONNES PHYSIQUES EN CAS DE TRANSFERT DU PRÊT	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CDC	80	3,65%				
Crédit Agricole	120		3,65%	3,90%	3,65%	3,95%
Crédit Foncier - Caisses d'épargne						
Total	200					

2



Prêt à taux zéro plus (PTZ+)	30
Prêt conventionné	36
Prêt social de location-accession (PSLA)	38
TVA réduite en zone ANRU	47



ACCESSION



PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS (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. 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. En outre, il peut financer les travaux d'amélioration qui accompagnent l'opération.

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, sous réserve que l'opération conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

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 ;
- depuis le 1^{er} juin 2012, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régé par la loi du



12 juillet 1984), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

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'eux³.

Logement ancien (vente du parc social à ses occupants)

La vente d'un logement ayant déjà occupé est éligible au PTZ+ uniquement s'il s'agit d'une vente du parc social à ses occupants ou ses gardiens⁴. 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 ou de la société, 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 de 35% à l'évaluation faite par le service des domaines.

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant la durée du prêt⁵. 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'Etat...);

- une nécessité de résidence (par exemple : gendarme, gardien d'immeuble...);
- par un éloignement, 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.

TABLEAU 18 Plafonds de ressources du PTZ+

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 ET PLUS	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

TABLEAU 19 Quotités du PTZ+

OPÉRATION	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
NEUF BBC	38%	33%	29%	24%
NEUF NON BBC	26%	21%	16%	14%
ANCIEN	10%	10%	10%	10%


TABLEAU 20 Plafonds d'opération du PTZ+

NOMBRE DE PERSONNES	NEUF				ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 ET PLUS	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

TABLEAU 21 Coefficient familial du PTZ+ (pour la durée)

NOMBRE DE PERSONNES	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
COEFFICIENT FAMILIAL	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

Canaux de distribution

Le PTZ+ est distribué par les établissements de crédit liés à l'État par une convention. Pour compenser l'absence d'intérêts, ceux-ci perçoivent un crédit d'impôt sur les sociétés.

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

Plafonds de ressources

A la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur devra 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 suivant⁶ :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁷) 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 10 (« revenu plancher »).

Pour l'année 2012, les plafonds sont donnés dans le **tableau 18**.

Montant du prêt

Le montant du PTZ+ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération⁸, 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

Pour un logement neuf, la quotité varie de 14% à 38%, en fonction de la localisation géographique et du niveau de performance énergétique du logement (cf. **tableau 19**).

La performance énergétique du logement est déterminée pour les logements neufs par l'obtention du label « Bâtiment basse consommation » (BBC 2005)⁹.

Dans les départements d'outre-mer, la performance énergétique du logement est sans effet sur la quotité. Ces territoires étant situés en zone B1, la quotité est de 33% pour un logement neuf.

Pour un logement ancien, la quotité est de 10%.

Plafonds d'opération

Les plafonds de montants d'opération varient en fonction du caractère neuf ou ancien et de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage¹⁰ (cf. **tableau 20**).

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 et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien)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 21**). Le résultat est ensuite comparé aux limites du **tableau 22**.

En fonction de la tranche, le ménage accédant rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 8 et 25 ans (cf. **tableau 23**). Plus ses revenus sont élevés et plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'accédant bénéficie ou non d'un différé de remboursement partiel : pendant cette période, il ne rembourse qu'une fraction du montant du prêt à taux zéro.

1. Article 90 et 94 de la loi n° 2010-1977 du 29 décembre 2010 et article 86 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011, notamment codifiés aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH. Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 et décret n°2011-2059 du 30 décembre 2011 notamment codifiés 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 CGI. Les modalités de justification ont été définies par l'arrêté du 3 mai 2012, qui a modifié l'arrêté du 30 décembre 2010.
4. Article L. 31-10-3 du CCH : personnes mentionnées au premier et au troisième alinéa de l'article L. 443-11 du CCH.
5. Articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du CCH.
6. Article L. 31-10-5 du CCH.
7. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 20) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).
8. 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 ; les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.

9. Article R. 31-10-9 du CCH : le label est défini au 2-5° de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (cf. page 50).

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

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


TABLEAU 22 Limites des tranches du PTZ+

TRANCHE	NEUF				ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
INÉLIGIBLE	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

TABLEAU 23 Durées et différés du PTZ+

TRANCHE	CAPITAL DIFFÉRÉ	DURÉE PÉRIODE 1	DURÉE PÉRIODE 2
1	15%	23 ans	2 ans
2	0%	23 ans	-
3	0%	20 ans	-
4	0%	16 ans	-
5	0%	12 ans	-
6	0%	8 ans	-



EXEMPLES

Personne seule (1 personne)

Coût d'opération dans le neuf
avec label BBC en zone A

240 000 €

Montant maximal pris en compte
 $38\% \times \text{coût d'opération pris en compte}$
 $0,38 \times 156\ 000 = 59\ 280\ €$

156 000 €

Autres emprunts

de plus de deux ans concourrant
au financement de l'opération

50 000 €

Le montant du PTZ+ est égal à

50 000 €

**Couple avec 2 enfants
(4 personnes)**

Coût d'opération dans le neuf
sans label BBC en zone B1

200 000 €

Montant maximal pris en compte
 $21\% \times \text{coût d'opération pris en compte}$
 $0,21 \times 200\ 000 = 42\ 000\ €$

234 000 €

Autres emprunts

de plus de deux ans concourrant
au financement de l'opération

140 000 €

Le montant du PTZ+ est égal à

42 000 €

Couple (2 personnes)

Coût d'opération dans l'ancien
(vente du parc social à ses occupants) en zone C 130 000 €

Montant maximal pris en compte 110 060 €

$10\% \times \text{coût d'opération pris en compte}$
 $0,1 \times 110\ 600 = 11\ 060\ €$

Autres emprunts

de plus de deux ans concourrant
au financement de l'opération 110 000 €

Le montant du prêt à 0% est égal à 12 000 €

Retrouvez le simulateur sur : <http://www.ptz-plus.gouv.fr>



PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

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

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains
- l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;
- certains travaux d'amélioration seuls² :
 - agrandissement de surface habitable (sans condition d'âge du logement),

- adaptation pour les personnes handicapées ou amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans)

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

Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception d'une liste de prêts définie réglementairement³.

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

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 marge⁴. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables sont donnés par le **tableau 24**.

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 ans⁵.

Plafonds de ressources des PAS

À la différence des autres PC, les PAS sont soumis à des plafonds de ressources, donnés par le **tableau 25**, en fonction de la composition du ménage (nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale) et de la localisation du logement.

Les ressources du ménage prises en compte sont égales à la plus grande des deux valeurs suivantes :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁶) 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 ;
- un « plancher » égal au montant de l'opération divisé par 10.

Depuis le 6 août 2010, les logements anciens bénéficiant du prêt conventionné ne sont plus tenus de respecter les normes de surface et d'habitabilité définies par la réglementation. En particulier, pour les logements de plus de 20 ans, la réalisation d'un état des lieux n'est plus requise.

A compter du 1^{er} juin 2011, les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont alignées de celles du PTZ+⁷ (cf. page 32).



TABEAU 24 Taux plafonds applicables à compter du 1^{er} mars 2012

DURÉE	PRÊT À TAUX FIXE				PRÊT À TAUX RÉVISABLE
	12 ANS ET MOINS	13 À 15 ANS	16 À 20 ANS	PLUS DE 20 ANS	
PC (HORS PAS)	5,65%	5,85%	6,00%	6,10%	5,65%
PAS	5,05%	5,25%	5,40%	5,50%	5,05%

TABEAU 25 Plafonds de ressources du PAS en métropole pour l'année 2012⁸

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONES C
TRANCHE DU PTZ+ NEUF	2	3	5	5
NOMBRE DE PERSONNES				
1	25 500 €	21 500 €	20 000 €	18 500 €
2	35 700 €	30 100 €	28 000 €	25 900 €
3	43 350 €	36 550 €	34 000 €	31 450 €
4	51 000 €	43 000 €	40 000 €	37 000 €
5	58 650 €	49 450 €	46 000 €	42 550 €
6	66 300 €	55 900 €	52 000 €	48 100 €
7	73 950 €	62 350 €	58 000 €	53 650 €
8 et plus	81 600 €	68 800 €	64 000 €	59 200 €

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 cod'octroi des prêts conventionnés modifié par l'arrêté du 31 mai 2011, et l'arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'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.

2. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.

3. Article R. 331-72 du CCH.

4. 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.

5. 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.



6. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 20) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).

7. Article R. 331-66 du CCH.

8. Les plafonds de ressources sont définis par l'arrêté du 4 octobre 2001 modifié par l'arrêté du 31 mai 2011 et l'arrêté du 30 décembre 2011, par renvoi aux plafonds au PTZ+.



PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Objet du prêt

Le PSLA¹ est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession².

Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA 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 PLS³ et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA⁴.

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 prix⁵

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 27** ci-après⁶. Le prix de vente initial est minoré de 1% à chaque date anniversaire du contrat de location.

Montant

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

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA (cf. **tableau 26**).

Depuis le 1^{er} juin 2011⁷, le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁸) du ou des locataires-accédants auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession (année N-2). Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;
- le prix de vente initial du logement divisé par 10 (« revenu plancher »).

TABEAU 26 Plafonds de ressources du PSLA⁹

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	ZONE A	ZONES B ET C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 ET PLUS	64 875 €	44 425 €

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 PACS¹⁰.

- Pour la mise en oeuvre 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 oeuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS 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 relogement¹¹, 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 établissements de crédit distributeurs, qui ont signé une convention avec la CDC sous l'égide de l'Etat.

TABLEAU 27 Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1^{er} janvier 2012

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLAFONDS DE LOYERS	12,67 €/m ²	9,74 €/m ²	8,39 €/m ²	8,04 €/m ²	7,48 €/m ²
PLAFONDS DE PRIX (HORS TVA)	3 963 €/m ²	3 963 €/m ²	2 658 €/m ²	2 320 €/m ²	2 030 €/m ²



1. Décret n°2004-286 du 26 mars 2004, codifié aux 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,

modifié par les arrêtés du 07 avril 2009, du 29 décembre 2009, du 26 mai 2011 et du 27 décembre 2011.

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 11). 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 taxe sur la valeur ajoutée (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. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 20) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus de certains dispositifs fiscaux).

9. I de l'article R. 331-76-5-1 du CCH.

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

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

TABLEAU 28 Enveloppes et taux¹ des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2012

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M €)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRE D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES		TAUX EN CAS DE TRANSFERT DU PRÊT À UNE PERSONNE PHYSIQUE	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CRÉDIT AGRICOLE	600	3,25%	3,25%	3,50%	3,25%	3,55%
CRÉDIT COOPÉRATIF						
CRÉDIT FONCIER CAISSES D'ÉPARGNE						
CRÉDIT MUTUEL						
TOTAL	600	3,25%	3,25%	3,50%	3,25%	3,55%

1. Les taux mentionnés sont donnés pour un livret A à 2,25%.



TVA REDUITE EN ZONE ANRU

Objet

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine¹ (signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 500m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11%³. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR⁴) au titre de l'avant-dernière année précédant la date de la signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (année N-2). Les plafonds sont donnés dans le **tableau 29**.

Plafonds de prix

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

TABLEAU 29 Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU au 1^{er} janvier 2012

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MENAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	RESTE DE L'ÎLE DE FRANCE	AUTRES REGIONS
1	32 228 €	32 228 €	28 019 €
2	48 164 €	48 164 €	37 417 €
3	63 140 €	57 899 €	44 997 €
4	75 386 €	69 352 €	54 322 €
5	89 692 €	82 100 €	63 902 €
6	100 928 €	92 386 €	72 017 €
PERS SUPPL.	+ 11 244 €	+ 10 294 €	+ 8 033 €

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

2. 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. Instruction fiscale BOI 8 A-4-07 du 6 décembre 2007.

3. Article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclu-

sion, codifiée au L. 411-2 du CCH. BOI 8 A-1-10 n° 23 du 17 février 2010. BOI 3 C-2-12 n° 42 du 5 avril 2012

4. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).(cf. note 1 pages 20)

5. Cf. note 6 page 45.

3



Avantages liés à l'obtention du label « BBC 2005 » (bâtiment basse consommation énergétique)	50
Éco-prêt à taux zéro	52
Crédit d'impôt développement durable	57
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation	60
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	60
Partage des économies de charges	61
Éco-prêt logement social	62
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux	63



FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



AVANTAGES LIÉS À L'OBTENTION DU LABEL « BBC 2005 » (BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf présentant une performance énergétique élevée, attestée par l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »¹, le ménage peut bénéficier d'un ou plusieurs avantages spécifiques.

Modulation du montant du PTZ+²

Le montant du PTZ+ est modulé en fonction de la performance énergétique du logement neuf acquis ou construit. En pratique, la quotité

TABLEAU 30 Quotités du prêt à taux zéro +

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B1	ZONE C
LOGEMENT BBC	38%	33%	29%	24%
LOGEMENT NON BBC	26%	21%	16%	14%

TABLEAU 31 Taux de la réduction d'impôt « Scellier »

	2009	2010	2011	2012
LOGEMENT BBC	25%	25%	22%	13%
LOGEMENT NON BBC	25%	25%	13%	.. ⁵

du prêt est maximale en cas d'obtention d'un label BBC, par rapport à un logement sans le label (cf. **tableau 30**).

Éligibilité à la réduction d'impôt Scellier³

En 2011, les logements BBC bénéficiaient d'une majoration de 9 points du taux de la réduction d'impôt Scellier.

En 2012, seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles⁴. Pour les logements neufs, il s'agit des logements BBC (cf. page 66).

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties⁶

Les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (exonération pendant cinq ans minimum).

Cette mesure s'adresse aux logements BBC neufs achevés à compter du 1^{er} janvier 2009 et s'applique à compter des impositions établies au titre de 2010.



1. Arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (5° de l'article 2).
2. Article R 31-10-9 du CCH modifié par l'article 1 du décret n°2011-2059 du 30 décembre 2011.
3. Article 82 de la loi n° 2009-23 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 et article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, modifiant l'article 199 septuiesimes du CGI. BOI 5 B-8-11 et 5 B-19-12.
4. Sauf cas particulier : dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011.
5. Sous condition du dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, un logement non BBC acquis en 2012 peut toutefois bénéficier du Scellier au taux de 6%.
6. Décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009.



ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Objet du prêt

Adopté en loi de finances pour 2009, l'« éco-prêt à taux zéro »¹ est une des mesures du Grenelle Environnement. C'est un prêt sans intérêts et accessible sans conditions de ressources, pour financer un ensemble cohérent 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 (voir **tableau 34**) ;
- soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques, selon la méthode Th-C-E ex², qui dépend de la performance du logement avant travaux (voir **tableau 33**) ;
- soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques³.

Les travaux éligibles aux options « bouquet de travaux » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté⁴ définit la liste des travaux éligibles et fixe les exigences applicables dans ces territoires.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les propriétaires :

- personnes physiques,
- sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique.

Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro sont ceux achevés avant le 1^{er} janvier 1990 et, pour l'option « performance énergétique globale », après le 1^{er} janvier 1948. Ils doivent être occupés, ou destinés à être occupés, en tant que résidence principale⁵ par le propriétaire, un locataire, ou un associé de la société civile.

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement.

TABLEAU 32 Consommation énergétique globale maximale après travaux pour l'option « Performance énergétique globale » en métropole⁷

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE DU LOGEMENT AVANT TRAVAUX	CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE DU LOGEMENT APRÈS TRAVAUX
≥ 180 kWh / m ² par an	≤ 150 kWh / m ² par an
< 180 kWh / m ² par an	≤ 80 kWh / m ² par an

Copropriété

Depuis sa création, un éco-prêt à taux zéro 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 décide lui-même.

La loi prévoit⁶ d'ouvrir l'éco-prêt 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.

L'éco-prêt « copropriété » pour être accordé pour la réalisation d'une seule action (au lieu d'un minimum de deux). Un copropriétaire participant à un éco-prêt « copropriété » pourra demander un éco-prêt « complémentaire », afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété.

Canaux de distribution

Comme le PTZ+, l'éco-prêt à taux zéro est distribué par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État.

L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

1. Décret n°2009-344 du 30 mars 2009, deux décrets et un arrêté du même jour. Ces dispositions ont été codifiées aux articles R. 319-1 à R. 319-22 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. Article R. 2224-17 du CGCT.
4. Arrêté du 25 mai 2011.
5. Le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (comme pour le prêt à 0% en accession à la propriété, cf. article R. 318-7 du CCH).
6. Article 43 de la loi n°2011-1978 de finances rectificative pour 2011.
7. Arrêté du 30 mars 2009 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.

54 | FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

TABLEAU 33 Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »⁶

CATÉGORIES DE TRAVAUX ÉLIGIBLES	CARACTÉRISTIQUES ET PERFORMANCES
1. Isolation de la toiture <ul style="list-style-type: none"> • Planchers de combles perdus • Rampants de combles aménagés • Toiture terrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • $R \geq 5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$ • $R \geq 4 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$ • $R \geq 3 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$
2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur <ul style="list-style-type: none"> • Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur 	<ul style="list-style-type: none"> • $R \geq 2,8 \text{ (m}^2 \cdot \text{K) / W}$
3. Remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres donnant sur l'extérieur et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur <ul style="list-style-type: none"> • Fenêtre ou porte-fenêtre • Fenêtre ou porte-fenêtre munies ou non de volets • Seconde fenêtre devant une fenêtre existante • Porte donnant sur l'extérieur (uniquement si réalisé en complément des fenêtres) • Réalisation d'un sas donnant sur l'extérieur (pose devant la porte existante d'une 2^e porte) (uniquement si réalisé en complément des fenêtres) 	<ul style="list-style-type: none"> • $U_w \leq 1,8 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$ • $U_{jn} \leq 1,8 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$ • $U_w \text{ ou } U_{jn} \leq 2 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$ • $U_w \leq 1,8 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$ • $U_w \text{ ou } U_{jn} \leq 2 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$
4. Installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS) <ul style="list-style-type: none"> • Chaudière + programmateur de chauffage • PAC* chauffage + programmateur de chauffage • PAC* chauffage + eau chaude sanitaire + programmateur de chauffage 	<ul style="list-style-type: none"> • à condensation** • $\text{COP} \geq 3,3$ • $\text{COP} \geq 3,3$
5. Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable <ul style="list-style-type: none"> • Chaudière bois + programmateur • Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur 	<ul style="list-style-type: none"> • classe 3 au moins • rendement \geq à 70%
6. Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable <ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires 	<ul style="list-style-type: none"> • certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent

* Uniquement pour les cas prévus par l'arrêté

** ou basse température, seulement en bâtiment collectif quand l'installation d'une chaudière à condensation est impossible et dans les cas prévus par l'arrêté.

Démarches

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet. Afin de simplifier ces formalités et d'uniformiser les justificatifs à apporter, l'arrêté du 30 mars 2009, modifié par l'arrêté du 3 mai 2012 définit des formulaires types recto verso : 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'un des établissements de crédit partenaires, muni du formulaire « devis » et des devis correspondants. Dès l'émission de l'offre de prêt, le demandeur a deux ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il devra transmettre à l'établissement le formulaire « factures » et les factures acquittées, afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. Les formulaires sont différents selon le type d'éco-prêt choisi.

Dépenses éligibles¹

L'éco-prêt à taux zéro peut financer les dépenses afférentes aux travaux :

- 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 induits³, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

Montant

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (voir **tableau 34**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.



TABLEAU 34 Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro

	« BOUQUET DE TRAVAUX »		« PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE »	SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
	2 TRAVAUX	AU MOINS 3 TRAVAUX		
PLAFOND DE L'AVANCE	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €

Conditions de remboursement

La durée de remboursement est de 10 ans. Elle est portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds⁴, 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, prêt à 0%...) dans le respect des conditions de chaque dispositif.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, il est à nouveau

possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec le crédit d'impôt « développement durable » sur les mêmes travaux, sous condition de ressources. Le cumul est autorisé⁵ si le revenu fiscal de référence du foyer fiscal n'excède pas 30 000 € au titre de l'avant dernière année précédant cette offre.

1. Article R. 319-17 du CCH.
2. Arrêté du 25 mai 2011 modifié par l'arrêté du 3 mai 2012 pour les départements d'outre-mer.
3. Article R. 319-18 du CCH.
4. Article 81 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.
5. Article 244 quater U du CGI. Article 49 septies ZZE bis de l'annexe III du CGI, issu du décret n° 2011-2070 du 30 décembre 2011



CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE

Objet

Le « crédit d'impôt développement durable »¹ permet de déduire de l'impôt sur le revenu entre 10% et 40% des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique (voir **tableau 37**).

Si ce crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, ou si le contribuable est non-imposable, l'excédent est remboursé.

Le crédit d'impôt « développement durable » est applicable jusqu'au 31 décembre 2015 pour les propriétaires occupants et bailleurs (pour un maximum de 3 logements), ainsi que pour les locataires.

Le logement doit être utilisé comme habitation principale (pendant au moins 5 ans pour les propriétaires bailleurs). Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans et, pour certains travaux, les logements neufs (voir tableau 42). Toutefois, à compter du 1^{er} janvier 2013, les logements neufs seront exclus du bénéfice du dispositif.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, pour bénéficier du crédit d'impôt pour une maison individuelle pour l'isolation de parois vitrées, l'installation de volets isolants ou de porte d'entrée donnant sur l'extérieur, un bouquet de travaux doit être réalisé.

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt, les équipements doivent respecter des critères techniques fixés par les dispositions fiscales en vigueur².

Bouquet de travaux

Depuis le 1^{er} janvier 2012, lorsque les dépenses payées constituent un « bouquet de travaux », les taux du crédit d'impôt pour ces seules dépenses sont majorés (cf. **tableau 37**).

Un « bouquet de travaux » pour le CIDD correspond à la combinaison d'au moins deux actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique du logement réalisées (c'est-à-dire payées) au titre d'une même année (cf. **tableau 35**).

Montant

Le montant du crédit d'impôt est égal au produit d'un taux qui dépend de

l'investissement réalisé et des dépenses engagées à l'exclusion de la main d'oeuvre sauf précision contraire (voir **tableau 37**).

Le montant des dépenses éligibles est plafonné par période de cinq années pour les propriétaires occupants (voir **tableau 36**). Pour les propriétaires bailleurs, il est plafonné à 8 000€ sur la période 2009-2015.

En outre, les travaux d'isolation des parois opaques sont pris en compte dans la limite d'un plafond de dépenses au mètre carré³.

De même, les dépenses sont prises en compte dans la limite d'un plafond de 1 000 € TTC par m² de capteur solaire pour les chauffe-eau et équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire (solaire thermique) et dans la limite d'un plafond de 3 200 € TTC/kWc de puissance installée pour les panneaux photovoltaïques⁴.

1. Article 200 quater du CGI, modifié en dernier lieu par la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

2. Article 18 bis de l'annexe IV au CGI. en cas d'isolation par l'intérieur.

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

4. Arrêté du 30 décembre 2011 et B01 5 B-18-12.

58 FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

TABLEAU 35 Travaux constituant un «bouquet de travaux» en crédit d'impôt développement durable

CATÉGORIES DE TRAVAUX POUVANT CONSTITUER UN BOUQUET DE TRAVAUX	DÉTAILS
1- isolation des parois opaques (murs)	Les travaux doivent conduire à isoler au moins 50% de la surface totale des murs donnant sur l'extérieur (murs en façade ou en pignon)
2- isolation des parois opaques (toitures)	Les travaux doivent conduire à isoler l'ensemble de la toiture (toitures-terrasses, planchers de combles perdus, rampants de toiture ou plafonds de combles)
3- isolation des parois vitrées	Les travaux doivent conduire à isoler la moitié des parois vitrées du logement en nombre de fenêtres (fenêtres ou portes-fenêtres [PVC, bois ou métalliques], vitrages de remplacement ou doubles fenêtres)
4- équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autre biomasse (installation initiale ou remplacement)	<ul style="list-style-type: none"> - poêles, - foyers fermés et inserts de cheminées intérieurs, - cuisinières utilisées comme mode de chauffage, - chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses
5- équipements de production d'eau chaude sanitaire (autre énergie renouvelable)	<ul style="list-style-type: none"> - équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires (notamment chauffe-eau solaires et systèmes solaires combinés), - pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau thermodynamiques)
6- chaudières, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (sauf panneaux photovoltaïques et équipements déjà cités aux points 4 et 5), pompes à chaleur (travaux de pose de l'échangeur de chaleur des PAC géothermiques éligibles au taux majoré)	<ul style="list-style-type: none"> - chaudières à condensation, - chaudière à microcogénération gaz, - pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur, - équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique, systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse

TABLEAU 36 Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable (propriétaires, occupants)

	PERSONNE SEULE	COUPLE	MAJORATION PAR PERSONNE À CHARGE
PLAFOND SUR 5 ANS	8 000 €	16 000 €	400 €



TABEAU 37 Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements et éligibilité des logements neufs

PRODUITS ELIGIBLES	NEUF	TAUX HORS BOUQUET	TAUX EN BOUQUET	
Chaudières à condensation, individuelles ou collectives	non	10%	18%	
Appareils de régulation et de programmation du chauffage	non	15%		
Isolation thermique des parois opaques (fourniture et pose)	non	15%	23% ^{**} (sauf pour les planchers)	
Isolation thermique des parois vitrées	non	10% en collectif 0% en maison individuelle	18% 10% si les travaux portent sur moins de 50% des fenêtres mais qu'un bouquet de travaux est réalisé par ailleurs	
Volets isolants, isolation des portes d'entrée donnant sur l'extérieur	non	10% en collectif ou en maison individuelle si un bouquet de travaux est réalisé par ailleurs 0% en maison individuelle		
Calorifugeage des installations de production ou de distribution de chaleur ou d'ECS	non	15%		
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur	oui	15%		
Diagnostocs de performance énergétique, réalisés hors obligation réglementaire	non	32%		
Pompes à chaleur / chauffage	Cas général (autre que air/air)	oui	15%	23%
	Géothermique (équipement + installation)	oui	26%	34%
Pompes à chaleur / ECS	Chauffe eau thermodynamique	oui	26%	34%
Chauffe-eau solaire individuel ou système solaire combiné	oui	32% ^{***}	40% ^{***}	
Équipements de production d'énergie utilisant l'énergie éolienne ou hydraulique, à l'exception des panneaux photovoltaïques	oui	32%	40%	
Panneaux photovoltaïques	oui	11% ^{****}		
Appareils de chauffage au bois ou autres biomasses	oui	15% (26% [*])	23% (34% [*])	
Chaudière à micro-cogénération gaz	non	17%	26%	

* en cas de remplacement des mêmes matériels

** dans la limite d'un plafond par m² de 150 € TTC (isolation par l'extérieur) et de 100 € TTC (isolation par l'intérieur)

*** dans la limite d'un plafond de 1 000 € TTC par m² de capteur solaire

**** dans la limite d'un plafond de 3 200 € TTC/kWc de puissance installée

TVA À TAUX RÉDUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

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 7% au lieu de 19,6%¹. Cette mesure concerne la rénovation des logements achevés depuis plus de deux ans, utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire

Les travaux éligibles sont²:

- les travaux d'amélioration (isolation thermique, système de chauffage, système de production électrique par énergies renouvelables) ;
- les travaux de transformation ;
- les travaux de gros entretien ;
- les travaux de petit entretien.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, sont notamment exclus du bénéfice de la TVA à taux réduit l'installation et le remplacement de systèmes de climatisation³.

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES PARTICULIERS³

Les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement⁴.

1. Article 279-0 bis du CGI.

2. À l'exclusion des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7 du CGI et des travaux entraînant une augmentation de plus de

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 du crédit d'impôt développement durable.

10% de la surface de plancher des locaux existants.

3. Article 16 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.

4. Article 1383-0 B du CGI.



PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a donné la possibilité aux propriétaires bailleurs, 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 travaux⁵. Elle prend la forme d'une ligne supplémentaire sur la quittance de loyer.

Éligibilité

Les travaux d'économie d'énergie devront :

- 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 privés⁶ et les bailleurs sociaux⁷ :

- 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.

5. 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.
6. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.
7. Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.



ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

Objet

L'éco-prêt logement social¹ est un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de sa durée (cf. **tableau 38**) 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 communes², possédant, ou gérant, des logements sociaux³ ayant fait l'objet d'une convention APL⁴, 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 primaire⁵ supérieure à 230 kWh/m²/an à une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an⁶.

Les logements achevés avant le 1^{er} 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 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/an⁶ et d'atteindre a minima la classe « énergie » C, et que leur rénovation s'inscrive dans un programme de réhabilitation, sur une durée de cinq ans, comportant au minimum 30% de logements de classe énergétique E, F ou G. L'éco-prêt logement social est mobilisable en zone ANRU.

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.

Une première enveloppe de 1,2 Mds€, ouverte pour financer la rénovation de 100 000 logements, a été intégralement consommée à fin mai 2011. Depuis décembre 2011, le dispositif a

été pérennisé afin de poursuivre la réhabilitation thermique, prévue par le Grenelle Environnement, des logements sociaux les plus « énergivores ». L'objectif est de financer la rénovation de 70 000 logements sociaux par an, dont au plus 14 000 logements de classe « énergie » D⁷.

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 2009 » ou « BBC rénovation 2009 », un montant supplémentaire de prêt de 2 000 € par logement sera accordé.

TABLEAU 38 Taux de l'éco-prêt logement social selon sa durée

DURÉE DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL	TAUX DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL ⁸
de 5 à 15 ans	2,25%
de 16 à 20 ans	2,40%
de 21 à 25 ans	2,50%

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 d'économie d'énergie⁹ conformes à la réglementation thermique en vigueur, 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 bailleur¹⁰. Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.

1. Convention du 26 février 2009 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. Cette deuxième valeur est corrigée selon la zone climatique et l'altitude.
7. Convention du 4 mai 2012
8. Taux donnés pour un livret A à 2,25%.
9. Travaux d'économie d'énergie visés à l'article L. 111-10 du CCH et aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du CCH.
10. 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.



4



Dispositif Scellier
Dispositif Borloo ancien

66

70



INVESTISSEMENT LOCATIF

DISPOSITIF SCCELLIER

Champ d'application

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu¹ pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en VEFA), l'acquisition de logements remis à l'état neuf au sens fiscal, la construction de logement neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Les logements doivent être situés dans les zones A, B1 ou B2 du zonage ABC.

Par dérogation, la réduction d'impôt peut également être accordée pour des logements situés dans des communes de zone C ayant fait l'objet d'un agrément du ministre en charge du logement².

Toute publicité relative à une opération Scellier (ou à certains avantages fiscaux) doit comporter une mention indiquant que le non respect de l'engagement de location entraîne la perte du bénéfice de l'avantage fiscal³.

Deux options sont possibles :

- Le dispositif « Scellier » avec réduction d'impôt répartie sur neuf ans, sous conditions de plafonds de loyers ;
- Le dispositif « Scellier intermédiaire » avec réduction d'impôt répartie sur neuf, douze ou quinze ans, à laquelle s'ajoute une déduction de 30% des loyers sur les revenus fonciers, sous conditions de plafonds de loyers plus faibles et de ressources du locataire.

Éco-conditionnalité

Pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2010, il est nécessaire de justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur⁴ pour bénéficier du Scellier⁵.

A compter du 1^{er} janvier 2012⁶, seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles à la réduction d'impôt. Les logements ne respectant pas les critères de performance énergétique sont toutefois éligibles si la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2012.

Les logements performants énergétiquement⁷ sont pour les constructions nouvelles, les logements bénéficiant du label « bâtiment

basse consommation, BBC 2005 » ; pour les bâtiments existants, ce sont les logements bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » ou « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 », ou respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux dans des conditions définies par l'arrêté du 5 mars 2012.

1. Article 31 de la loi n° 2008-1443 de finances rectificative pour 2008 du 30 décembre 2008, codifié à l'article 199 septuagies du CGI. Arrêté du 30 décembre 2008 modifié par l'arrêté du 29 avril 2009, codifié à l'article 18-0 ter de l'annexe IV au CGI. Instruction fiscale BOI 5 B-17-10 du 11 mars 2010. Instruction fiscale BOI 5 B-19-12 du 17 avril 2012.

2. Article 83 de la loi n° 2009-1673 de finances pour 2010, codifié au X de l'article 199 septuagies du CGI. Décret n° 2010-1112 et arrêté du 23 septembre 2010.

3. Article 28 de la loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation.

4. Décret n° 2012-411 du 23 mars 2012. Les logements doivent respecter les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du CCH.

5. BOI 5 B-19-12 du 17 avril 2012.

6. Article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

7. Décret n° 2012-305 du 5 mars 2012 et arrêté du 5 mars 2012.

8. Cf. page 50.

9. Plafonds prévus à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI et précisés dans le BOI 5 B-6-12.

Le dispositif Scellier

Engagement de location :

Il est de 9 ans minimum

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 de :

- 25% pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 ;

- 22% pour les logements acquis ou construits en 2011 qui sont labellisés « BBC 2005 », 13% pour les autres logements⁸;

- 13% pour les logements acquis ou construits en 2012 qui sont énergétiquement performants, 6% pour les autres, sous réserve d'éligibilité (cf. « Éco-conditionnalité » p 66).

L'assiette est égale au prix d'acquisition doublement plafonné à 300 000 € par logement et à un prix par mètre carré

dépendant de la localisation du logement (cf. **tableau 40**). La réduction est étalée à parts égales sur neuf ans.

L'avantage est limité à un logement acquis ou construit par an.

TABLEAU 39 Plafonds de loyers du dispositif Scellier pour les baux conclus en 2012⁹

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL	ZONE A BIS	ZONE A HORS A BIS	ZONE B1	ZONE B2	COMMUNES AGRÉÉES EN ZONE C
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2011					
Le régime Scellier	22,08 €/m ²	16,38 €/m ²	13,22 €/m ²	10,78 €/m ²	7,50 €/m ²
Le régime Scellier intermédiaire	17,66 €/m ²	13,10 €/m ²	10,58 €/m ²	8,62 €/m ²	6,00 €/m ²
INVESTISSEMENT RÉALISÉS JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2010					
Le régime Scellier	22,22 €/m ²		15,45 €/m ²	12,63 €/m ²	
Le régime Scellier intermédiaire	17,78 €/m ²		12,36 €/m ²	10,10 €/m ²	



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.

Conditions concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur.

Plafonds de loyers :

Pour les baux conclus en 2012, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) sont présentés dans le **tableau 39**. La surface habitable à prendre en compte s'entend de la surface augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes. Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2011 (c'est-à-dire pour les logements pour lesquels l'acte authentique d'acquisition a

TABLEAU 40 Plafonds d'assiette de la réduction d'impôt pour 2012

PLAFONDS EN €/M ²			
ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
5 000 €	4 000 €	2 100 €	2 000 €

été signé à compter de cette même date, ou, quand le contribuable fait construire, ceux pour lesquels la demande de permis de construire a été déposée à compter de cette même date), les plafonds de loyer ont été abaissés. Par ailleurs, une différenciation a été opérée en zone très tendue, en distinguant une zone A bis dont la délimitation a été revue (cf. p 72).

TABLEAU 41 Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2012²

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN €				
COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	45 241€	33 605€	30 805€	30 597€
Couple	67 612€	49 349€	45 237€	41 124€
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	81 276 €	59 078€	54 155€	49 231 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	97 355 €	71 498 €	65 540 €	59 582 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	115 250 €	83 916 €	76 925 €	69 929 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	129 686 €	94 657 €	86 770 €	78 882 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 14 455 €	+ 10 752 €	+ 9 856 €	+ 8 960 €



LE DISPOSITIF SCELLIER INTERMÉDIAIRE

Engagement de location :

Il est de 9 ans, avec une possibilité de reconduire au plus deux fois par période de trois ans.

Réduction d'impôt :

Pendant les neuf premières années, la réduction d'impôt est identique à celle du Scellier. Au-delà de la période minimale de location de neuf ans, le contribuable peut bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt égal chaque

année à 1,33% du prix d'acquisition du logement (dans la double limite de 300 000 € et de prix de revient au mètre carré, par zone¹). Par ailleurs, un abattement de 30% sur les revenus tirés des loyers est accordé sur toute la durée de l'engagement de location.

L'avantage est limité à un logement acquis ou construit par an.

Report de la réduction d'impôt :

Le report de la réduction d'impôt s'effectue dans les mêmes conditions qu'en Scellier.

Plafonds de loyers et de ressources :

Ce dispositif est soumis au respect de condi-

tions de loyers et de ressources du locataire. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2010 pour les baux conclus en 2012).

Conditions concernant le locataire :

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, ni être un ascendant ou un descendant de celui-ci.

1. Cf. tableau 40.

2. Il s'agit des plafonds de ressources fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI.



DISPOSITIF BORLOO ANCIEN

Champ d'application

Depuis le 1^{er} octobre 2006 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 conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché.

Le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale. Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en

plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention de l'Anah sur les dépenses de travaux subventionnables :

- ce régime concerne les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM).
- le logement doit être conforme aux normes de décence¹.
- le titulaire du bail peut également être un organisme public ou privé. Dans ce cas, la location est consentie, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social, pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale.

Caractéristiques

Avantage fiscal :

L'avantage fiscal peut concerner indifféremment un logement ancien ou neuf.

Le taux de la déduction des revenus locatifs est porté :

- à 30% si le bailleur pratique un loyer intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 30% à celui du marché ;

- à 60% si le bailleur pratique un loyer de niveau PLUS applicable dans le secteur du logement social dans certaines zones ;
- à 70% en cas de location à compter du 28 mars 2009 à un organisme public ou privé en vue d'une sous-location à des personnes défavorisées (DALO), que la convention soit conclue en secteur intermédiaire ou social.

Déficit foncier imputable sur le revenu global : Jusqu'à 10 700 € par an.

Condition concernant le locataire :

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire.

1. Décret du 30 janvier 2002.
2. Décret n° 2008-91 du 29 janvier 2008 relatif aux locations de logements intermédiaires ou sociaux.

TABLEAU 42 Plafonds de loyers du Borlooo ancien pour les baux conclus en 2012

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL	LIEU DE LOCATION			DÉDUCTIONS
	ZONE A	ZONE B	ZONE C	
DISPOSITIF				
Borlooo ancien	17,77 €/m ²	11,61 €/m ²	8,41 €/m ²	30%
Borlooo ancien secteur social	6,36 €/m ²	5,79 €/m ²	5,20 €/m ²	60%
Borlooo ancien secteur très social	6,02 €/m ²	5,63 €/m ²	5,01 €/m ²	60%
Borlooo ancien secteur social - loyers dérogatoires	9,52 €/m ²	7,87 €/m ²	6,13 €/m ²	60%
Borlooo ancien secteur très social - loyers dérogatoires	8,69 €/m ²	6,72 €/m ²	5,56 €/m ²	60%

TABLEAU 43 Plafonds de ressources du Borlooo ancien pour les baux conclus en 2012²

Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2010 pour les baux conclus en 2012) :

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Personne seule	45 241 €	34 966 €	30 597 €
Couple	67 612 €	46 691 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	56 149 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	67 782 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	79 735 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	89 858 €	78 882 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	14 455 €	10 023 €	8 960 €



ZONES ABC

Le zonage ABC¹ (zonage de l'investissement locatif) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS.

Zone A bis²

- Paris et 39 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis et du Val-de-Marne

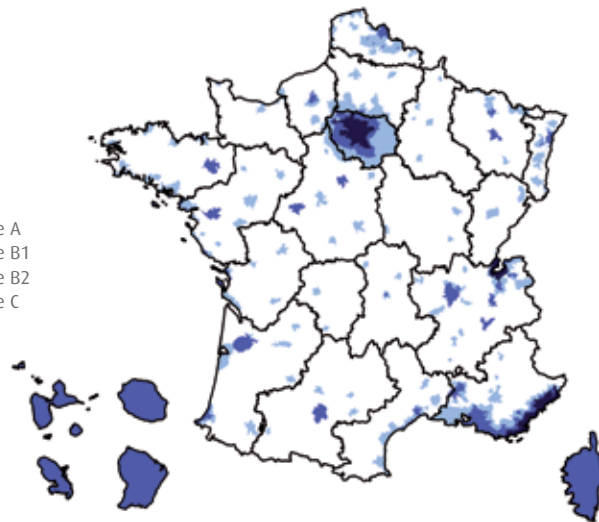
Zone A

- Agglomération de Paris (dont zone A bis)
- Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton)
- Genevois français

Zone B - Zone B1

- Certaines agglomérations grandes ou chères³
- Villes-centre de certaines grandes agglomérations
- Grande couronne autour de Paris
- Certaines communes chères
- Corse et autres îles non reliées au continent
- Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion
- Pourtour de la Côte d'Azur

- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C



Zone B2

- Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants
- Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières
- Pourtour de l'île-de-France et de la zone B1 en PACA
- Agglomérations des autres villes classées en B1

Zone C

- Reste du territoire

1. Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone modifiant les arrêtés du 19 décembre 2003 et du 10 août 2006.

2. Arrêté du 22 décembre 2010. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone A qui s'y appliquent.

3. Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon.

ZONES I-II-III

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

Zone I bis²

- Paris et communes limitrophes

Zone I

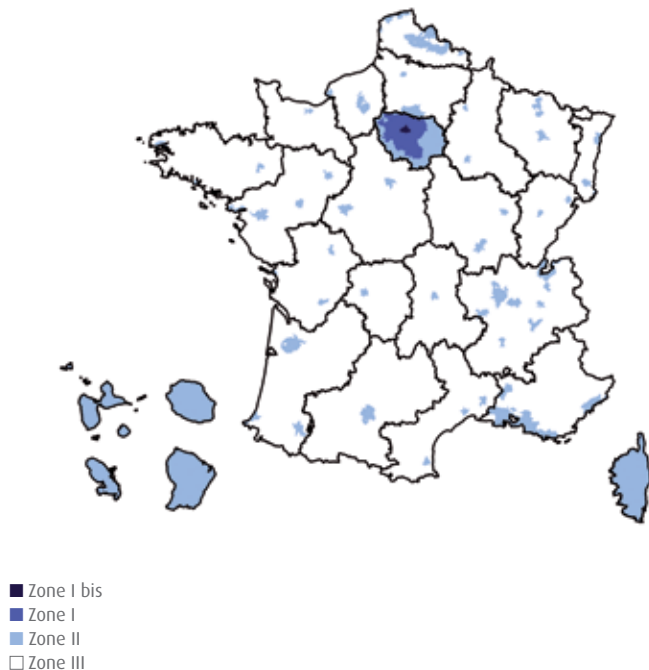
- Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris (dont zone I bis)

Zone II

- Région Ile-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 Ile-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 Ile-de-France).
2. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone I qui s'y appliquent.

Tableau 1 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « classiques » en 2012	10	Tableau 16 Plafonds de ressources du PLI	26	Tableau 31 Taux de la réduction d'impôt « Scellier »	50
Tableau 2 Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1 ^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012)	12	Tableau 17 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI	27	Tableau 32 Plafonds de loyers du dispositif Scellier pour les baux conclus en 2011	50
Tableau 3 Loyer maximum de zone PLS (du 1 ^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012)	12	Tableau 18 Plafonds de ressources du PTZ+	32	Tableau 33 Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »	54
Tableau 4 Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers	13	Tableau 19 Quotités du PTZ+	32	Tableau 34 Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	56
Tableau 5 Plafonds réglementaires du taux de subvention	15	Tableau 20 Plafonds d'opération du PTZ+	33	Tableau 35 Travaux constituant un « bouquet de travaux » en crédit d'impôt développement durable	58
Tableau 6 Valeurs de base	16	Tableau 21 Coefficient familial du PTZ+ (pour la durée)	33	Tableau 36 Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable (propriétaires occupants)	58
Tableau 7 Coût forfaitaire des garages	16	Tableau 22 Limites des tranches du PTZ+	36	Tableau 37 Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements et éligibilité des logements neufs	59
Tableau 8 Coefficient de majoration pour qualité (MQ)	17	Tableau 23 Durées et différés du PTZ+	37	Tableau 38 Taux de l'éco-prêt logement social selon sa durée	62
Tableau 9 Valeurs foncières de référence	19	Tableau 24 Taux plafonds applicables à compter du 1 ^{er} mars 2012	40	Tableau 39 Plafonds de loyers du dispositif Scellier pour les baux conclus en 2012	67
Tableau 10 Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière	19	Tableau 25 Plafonds de ressources du PAS en métropole pour l'année 2012	40	Tableau 40 Plafonds d'assiette de la réduction d'impôt pour 2012	68
Tableau 11 Plafonds de ressources du PLAI	20	Tableau 26 Plafonds de ressources du PSLA	43	Tableau 41 Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2012	69
Tableau 12 Plafonds de ressources du PLUS	21	Tableau 27 Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1 ^{er} janvier 2012	44	Tableau 42 Plafonds de loyers du Borloou ancien pour les baux conclus en 2012	71
Tableau 13 Plafonds de ressources du PLS	22	Tableau 28 Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A 2012	46	Tableau 43 Plafonds de ressources du Borloou ancien pour les baux conclus en 2012	71
Tableau 14 Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux	23	Tableau 29 Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU au 1 ^{er} janvier 2012	47		
Tableau 15 Plafonds de loyers PLI	26	Tableau 30 Quotités du prêt à taux zéro +	50		

SITES INSTITUTIONNELS

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
www.territoires.gouv.fr

Agence nationale d'information sur le logement
www.anil.org

Ademe
www.ademe.fr

Anah
www.anah.fr

ANRU
www.anru.fr

SGFGAS
www.sgfgas.fr



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

Plaquette « aides financières au logement »
www.developpement-durable.gouv.fr

Textes législatifs et réglementaires
www.legifrance.gouv.fr

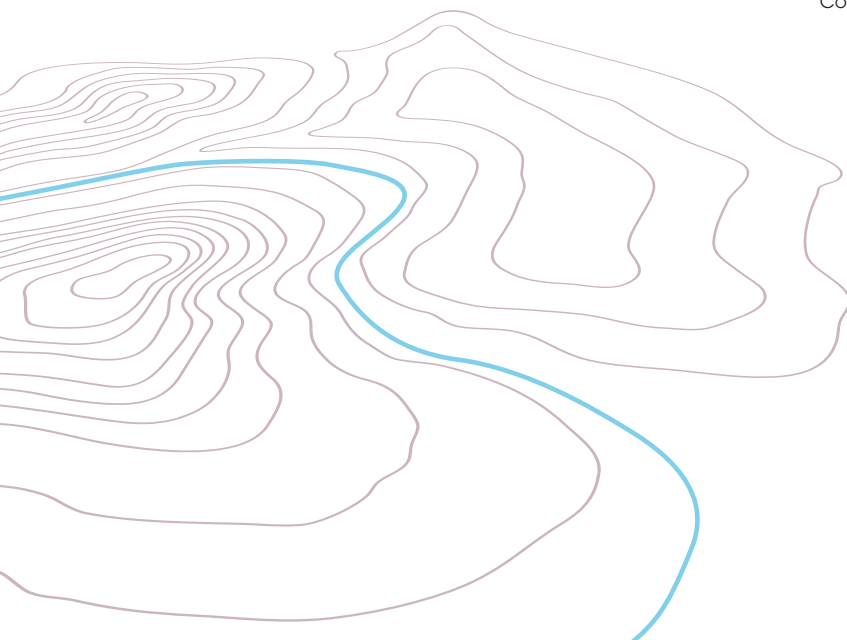
Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base...)
<http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/>

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

Conditions financières des prêts de la CDC
www.cdc-net.com/habitat - Rubrique « Prêts à l'habitat et à la ville »

Conditions financières des prêts alloués sur refinancement
http://www.dgtpe.bercy.gouv.fr/directions_services/dgtpe/secteur_financier/pls.php

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 du Logement
Bureau des Études financières
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex
Téléphone : 33 (0)1 40 81 98 58
Courriel : FI1.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr



www.territoires.gouv.fr