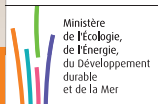


Les aides financières au logement

Septembre 2009



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et de Négociations sur le Climat

www.logement.gouv.fr - www.developpement-durable.gouv.fr

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 0%	30
Prêt conventionné (PC)	36
Prêt social de location-accession (PSLA)	38
TVA à 5,5% en zone ANRU	41
Pass-Foncier	42
Crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt immobilier (TEPA)	46





FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

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 5,5% 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

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

49	INVESTISSEMENT LOCATIF	63
	Dispositif Scellier	64
50	Dispositif Robien « recentré »	66
52	Dispositif Borloo neuf ou « populaire »	67
56	Dispositif Borloo ancien	68
58		
	ZONAGE GÉOGRAPHIQUE	70
58	LISTE DES TABLEAUX ET SOURCES DE RÉFÉRENCE	72
59		
60		
61	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 aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

- **Le prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les logements locatifs aidés, 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 loyers 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)** 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 des logements locatifs aidés (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 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'accession sociale – PAS) bénéficient de la garantie de l'État.
- **Le prêt à 0 %** contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. La compensation de l'absence d'intérêt est prise en charge par l'État. Il peut être majoré sous certaines conditions, dont l'aide d'une collectivité locale ou la labellisation « Bâtiment basse consommation » (BBC) du logement neuf.
- **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme

innovante d'accès à la propriété dans le neuf, accessible sous conditions de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accès 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).

- **Le Pass-Foncier** est un outil d'accompagnement des politiques locales de l'habitat menées par les collectivités territoriales dans le domaine de l'accès à la propriété.

Le dispositif permet d'aider à l'achat de la résidence principale des ménages aux revenus modestes et moyens en augmentant leur solvabilité grâce au taux réduit de TVA et à un portage du prix du foncier dans le temps, à un taux d'intérêt très bonifié.

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 économes.

Les aides fiscales

- **Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts** bénéficie, pendant les cinq premières années, à tous les ménages qui accèdent à la propriété de leur résidence principale en recourant à un emprunt bancaire.

- Une déduction sur les revenus fonciers imposables est accordée pour les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Anah en vue d'une location (« **Borloo ancien** »).

- **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 (« **Scellier** », « **Robien** », « **Borloo** »).

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 du prêt

Le PLAI¹ et le PLUS² peuvent principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants³. 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

40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

Période de versement et différé initial

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

- versement pendant une période dite de pré-financement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et de remboursement du capital ;
- versement étalé sur dix mois, avec différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois.

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 1,85% pour le PLUS et 1,05% pour le PLAI⁴, pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A⁵. 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 »).

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale⁶).

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. Taux donnés pour un livret A à 1,25%, taux en vigueur depuis le 1^{er} août 2009.
5. 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.
6. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au I bis de l'article R. 1384 A du code général des impôts.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS¹ peut principalement 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 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 ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Montant

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

Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la CDC, qui dispose d'une enveloppe réservée et qui ne peut prêter qu'à des personnes morales⁵.

Le plan de relance prévoyant la réalisation de 30 000 logements PLS par des promoteurs privés sur la période 2009-2010, deux enveloppes distinctes ont été adjudgées en 2009 : une enveloppe PLS classiques (pour financer les 32 000 logements prévus dans le cadre du plan de cohésion sociale), et une enveloppe PLS « privés », pour financer 15 000 logements en 2009. Les opérations qui ne sont réalisées ni par un organisme HLM, ni par une SEM, ni par une collectivité locale, ou bien qui ne sont pas garanties par une collectivité locale doivent être financées sur l'enveloppe PLS « privés ».

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A⁶. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. 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. Les emprunteurs ont la possibilité de recevoir le versement des fonds pendant une période dite de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital. Pour les prêts de la CDC, sans période de préfinancement, un différé d'amortissement d'une durée de 12 ou 24 mois est également possible.

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 à l'article R. 331-1 du CCH.
3. Décret n°2001-207 du 6 mars 2001, codifié aux articles R.331-A à R.331-23 du CCH.
4. Peut être portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI (cf. note 6 page 8).
5. Décret 2008-29 du 8 janvier 2008, codifié à l'article R.331-18 du CCH.
6. Cf. note 5 page 8.

TABLEAU 1 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS classiques en 2009¹

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M€)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRES D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ LOCALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES	
			Taux min.	Taux max.
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	630	2,41 %	2,41 %	2,66 %
DEXIA	550	2,44 %	2,44 %	2,69 %
CRÉDIT FONCIER ET CAISSE D'ÉPARGNE	1 390	2,40 %	2,40 %	2,65 %
CRÉDIT AGRICOLE	250	2,41 %	2,41 %	2,66 %
CRÉDIT MUTUEL	150	2,38 %	2,38 %	2,63 %
CRÉDIT COOPÉRATIF	30	2,35 %	2,35 %	2,60 %
TOTAL	3 000	2,41 %	2,41 %	2,66 %

TABLEAU 2 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « privés » en 2009¹

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M€)	TAUX POUR LES PROMOTEURS PRIVÉS	TAUX POUR LES EMPRUNTEURS PERSONNES PHYSIQUES	
			Taux min.	Taux max.
CRÉDIT FONCIER ET CAISSE D'ÉPARGNE	670	2,56 %	2,56 %	2,61 %
CRÉDIT AGRICOLE	200	2,53 %	2,53 %	2,58 %
CRÉDIT MUTUEL	130	2,44 %	2,44 %	2,49 %
TOTAL	1 000	2,54 %	2,54 %	2,59 %

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

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 le **tableau 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 com-



pétence, la marge est de 12% au maximum (18% pour les immeubles avec ascenseur); elle permet à la DDE/DDEA 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 5**. 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. Décret n°95-708 du 9 mai 1995, codifié aux articles R.353-16, R.353-17 et R.353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire du 27 juillet 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 27 juillet 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. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération.

Depuis la dernière 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 ABC ou Robien.

TABEAU 3 Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009)

LMzone	ZONE 1 BIS	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLAI	5,65 €/m ²	5,31 €/m ²	4,65 €/m ²	4,32 €/m ²
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLUS ⁴	6,34 €/m ²	5,97 €/m ²	5,24 €/m ²	4,86 €/m ²

TABEAU 4 Loyer maximum de zone PLS (du 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009)

	ZONE ABIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PLS	12,38 €/m ²	9,52 €/m ²	8,20 €/m ²	7,86 €/m ²	7,31 €/m ²

TABLEAU 5 Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers⁶1) Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 1^{er} septembre 2006)

		NIVEAU RÉGLEMENTAIRE RT 2000	LABEL HPE RT 2000	LABEL THPE RT 2000	PRÉSENCE D'UN ASCENSEUR	PRÉSENCE DE LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS
MAJORATION DE LOYER AU M ²	Minimum				4 %	
	Recommandée				5 % - 6 %	$(0,77 \times \text{Slcr}) / (\text{CS} \times \text{SU})^7$
	Maximum	-	1 %	2 %	-	

2) Cas des opérations soumises à la RT 2005 (permis de construire déposé à partir du 1^{er} septembre 2006)

		NIVEAU RÉGLEMENTAIRE RT 2005	LABEL HPE 2005 OU LABEL HPE ENR 2005	LABEL THPE 2005 OU LABEL THPE ENR 2005 OU LABEL BBC 2005	PRÉSENCE D'UN ASCENSEUR	PRÉSENCE DE LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS
MAJORATION DE LOYER AU M ²	Minimum				4 %	
	Recommandée				5 % - 6 %	$(0,77 \times \text{Slcr}) / (\text{CS} \times \text{SU})^7$
	Maximum	2 %	3 %	4 %	-	

4. Circulaire n°99-73/UHC/DH du 18 octobre 1999 ; à noter qu'au plus 10% des logements peuvent déroger de 33% au maximum par rapport au loyer plafond de la convention APL et être loués à des ménages ayant des revenus inférieurs à 120% des plafonds de ressources PLUS.

5. En cas de charge foncière dans le neuf (ou immobilière en acquisition-amélioration) réelle élevée, le LMzone peut être majoré dans la limite de 50% ; cette majoration s'entend « marge DDE » comprise.

6. Recommandations précisées en annexe de la circulaire annuelle de loyer UHC/LO2 du 27 juillet 2009.

7. Cf. page 14, pour la définition des sigles CS et SU ; page 17 pour le sigle Slcr.

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 6** à un niveau fixé par circulaire donné par le **tableau 7**⁵ pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence.

Les délégataires de compétence 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 structure
(cf. définition page 11)

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

CFG Coût forfaitaire des garages, donné par le **tableau 9** page 16.

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

MQ Majoration pour qualité (le **tableau 10** page 17 donne les valeurs conseillées ou maximales de MQ)

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 %⁷.

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 10 juin 1996.

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

5. Circulaire de programmation UHC/IUH du 4 juillet 2008. Des majorations sont possibles en zones A et B1 pour les bailleurs qui engagent un effort équivalent à celui de l'État.

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. Article R.331-15 du CCH.

8. Ces taux majorés s'appliquent au plus à 25 % du nombre de logements figurant dans les opérations inscrites dans les contrats d'objectifs quinquennaux signés entre le préfet de région et chaque organisme HLM ou groupe d'organismes HLM (2° et 3° de l'article R. 331-15 du CCH).

9. Après dérogation préfectorale (circulaire n°2004-50 du 20 septembre 2004).

10. Le PLUS CD est un PLUS finançant des opérations de construction-démolition.

TABLEAU 6 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	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8,0 %	15,0 %	17,5 %	22,0 %
PLUS CD ⁸		12,0 %	12,0 %	20,0 %	20,0 %

TABLEAU 7 Taux de subvention applicables

		ÎLE-DE-FRANCE		HORS ÎLE-DE-FRANCE ET CORSE		CORSE	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Opérations classiques	16,5 %	16,5 %	15,0 %	15,0 %	28,0 %	28,0 %
	Maîtrise d'ouvrage associative ⁹	20,0 %	25,0 %	20,0 %	20,0 %	30,0 %	35,0 %
PLUS ET PLUS CD ¹⁰	Taux de base	3,0 %	4,6 %	2,5 %	4,0 %	8,0 %	10,5 %
	Taux majoré ⁸	5,0 %	7,8 %	4,2 %	6,8 %	13,6 %	17,8 %
	Opérations expérimentales	5,0 %	7,8 %	4,2 %	6,8 %	13,6 %	17,8 %

TABLEAU 8 Valeurs de base

VALEURS DE BASE	ZONE I		ZONES II ET III	
	COLLECTIF	INDIVIDUEL	COLLECTIF	INDIVIDUEL
Neuf	1 515 €/m ²	1 515 €/m ²	1 264 €/m ²	1 389 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 515 €/m ²	1 515 €/m ²	1 185 €/m ²	1 264 €/m ²
Foyers	1 515 €/m ²	1 515 €/m ²	1 264 €/m ²	1 264 €/m ²

TABLEAU 9 Coût forfaitaire des garages

COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES (CFG)	ZONE I	ZONES II ET III
Garages enterrés	12 626 €	11 363 €
Garages en superstructure	8 585 €	7 829 €



TABEAU 10 Coefficient de majoration pour qualité (MQ)¹

		NEUF (DANS LA LIMITE DE 24 %)		ACQUISITION - AMÉLIORATION	
		LOGEMENTS ORDINAIRES	Éléments de qualité	Niveau réglementaire RT 2005	0 %
Certification Qualitel	+ 8 %				
Label HPE 2005 et HPE EnR 2005	+ 5 %				
Label THPE, THPE EnR 2005 et BBC 2005	+ 10 %				
NEUF ET ACQUISITION-AMÉLIORATION					
Taille	3 % - NLP x 0,0003 où NLP est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention				
Ascenseur	5 % et 6 % si le sous-sol est desservi par l'ascenseur				
Locaux collectifs résidentiels	$(0,77 \times S_{lcr}) / (CS \times SU)$, où S _{lcr} est la surface utilisée exclusivement par les locataires				
NEUF ET ACQUISITION-AMÉLIORATION					
LOGEMENTS FOYERS	Éléments de qualité	Label HPE 2005 et HPE EnR 2005	+ 5 %	3 % - NLP x 0,0003 où NLP est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements	
		Label THPE 2005 et THPE EnR 2005	+ 8 %		
	Taille				
	Ascenseur	4 % au maximum, porté à 5 % au maximum si le sous-sol est desservi par l'ascenseur			
	Locaux collectifs résidentiels	$0,77 \times (SLC - NL \times 18 \text{ m}^2) / (CS \times SU)$, où SLC est la surface des locaux pour services collectifs résidentiels à usage commun			
	Résidences sociales : locaux collectifs à usage commun	$[SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12 \text{ m}^2)] / (2,9 \times SU)$			

1. Arrêté du 10 juin 1996 modifié par l'arrêté du 17 janvier 2007 et arrêté du 3 mai 2007 (qui doit être modifié prochainement suite à la création de nouveaux labels de performance énergétique).



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 11**. 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 12**.



TABLEAU 11 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 12 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 Ile-de-France, et pour des opérations PLI en Ile-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 ne sont plus indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'évolution du SMIC, mais suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers².

Ces plafonds tiennent compte de la minoration de 10,3 % applicable à compter du 1^{er} juin 2009, en application du VI de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

TABLEAU 13 Plafonds de ressources du PLAI

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	11 993 €	11 993 €	10 424 €
2	19 551 €	19 551 €	15 188 €
3	25 629 €	23 501 €	18 264 €
4	28 051 €	25 804 €	20 323 €
5	33 371 €	30 549 €	23 778 €
6	37 554 €	34 376 €	26 796 €
par personne supplémentaire	4 185 €	3 830 €	2 988 €

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 13**³.

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 29 mai 2009 et circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008. 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 bénéficiaires industriels et commerciaux et les bénéficiaires 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. Article L. 441-1 du CCH.

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

TABLEAU 14 Plafonds de ressources du PLUS

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	21 802 €	21 802 €	18 955 €
2	32 584 €	32 584 €	25 313 €
3	42 715 €	39 170 €	30 441 €
4	50 999 €	46 917 €	36 748 €
5	60 678 €	55 541 €	43 231 €
6	68 279 €	62 500 €	48 720 €
par personne supplémentaire	7 607 €	6 964 €	5 435 €

Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 14**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 15 Plafonds de ressources du PLS

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES	ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	28 343 €	28 343 €	24 642 €
2	42 359 €	42 359 €	32 907 €
3	55 530 €	50 921 €	39 573 €
4	66 299 €	60 992 €	47 772 €
5	78 881 €	72 203 €	56 200 €
6	88 763 €	81 250 €	63 336 €
par personne supplémentaire	9 889 €	9 053 €	7 066 €

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 15**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 16**.

1. Décret n°2001-207 du 6 mars 2001.
2. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 29 mai 2009.

TABLEAU 16 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'État 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 quotidienne¹. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

Caractéristiques de la PALULOS

Le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10 %² du coût prévisionnel des travaux plafonnés. Ce taux peut être porté à 15 %, à 25 % ou, à titre exceptionnel, à 40 % sous certaines conditions³.

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} mars 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

certaines 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 vigueur⁴.

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 : le financement est possible dès lors qu'ils peuvent être comptabilisés en immobilisation.

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.



Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 15 à 25 ans,
- 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 révisabilité,
- un préfinancement est possible jusqu'à 24 mois, ou un différé d'amortissement jusqu'à 2 ans,
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles,
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 1,85 %⁵; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel.

Le prêt à l'amélioration doit être garanti à 100 % pendant toute sa durée par les collectivités territoriales, leurs groupements, la CGLLS ou les chambres consulaires.



1. 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.

2. Taux porté à 20% en Corse.

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

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

5. Pour un taux du livret A à 1,25%.

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 euros par mètre carré de surface utile. À Paris et dans les communes limitrophes (zone dite A bis), la valeur obtenue en zone A peut être augmentée de 20 %. Les plafonds de loyer sont donnés dans le **tableau 17**.

TABLEAU 17 Plafonds de loyers PLI

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
17,32 €/m ²	14,43 €/m ²	10,03 €/m ²	7,22 €/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 18**⁷.

Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la CDC, qui dispose d'une enveloppe réservée.

TABLEAU 18 Plafonds de ressources du PLI⁸

CATÉGORIE DE MÉNAGE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	39 244 €	30 328 €	30 328 €	26 537 €
2	58 652 €	40 501 €	40 501 €	35 438 €
3	70 505 €	48 706 €	48 706 €	42 618 €
4	84 449 €	58 797 €	58 797 €	51 447 €
5	99 974 €	69 169 €	69 169 €	60 523 €
6	112 500 €	77 951 €	77 951 €	68 207 €
par personne sup.	12 535 €	8 695 €	8 695 €	7 609 €

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 ou immobilière. 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 emprunteurs ont la possibilité de recevoir le versement des fonds pendant une période dite de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital.

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 70.
4. Instruction fiscale BOI SD-1-06 08 du 24 février 2009 du 13 janvier 2006.
5. Les modalités de calcul sont les suivantes : zone A - 180% des plafonds PLUS « Île 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. note 1 page 20.
7. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 29 mai 2009 et circulaire UC/FL3 du 29 décembre 2008.
8. Ces plafonds tiennent compte de la minoration de 10,3 % applicable à compter du 1^{er} juin 2009, en application du VI de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

TABLEAU 19 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI

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.
Caisse des dépôts et consignations	25	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %
Crédit Foncier et Caisse d'Épargne	35	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %
Crédit Agricole	10	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %
Crédit Mutuel	5	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %
Dexia	10	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %
Total	85	2,70 %	2,70 %	2,95 %	2,70 %	3,00 %

2



Prêt à 0%	30
Prêt conventionné	36
Prêt social de location-accession (PSLA)	38
Pass-Foncier	41
Crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt immobilier (TEPA)	47
TVA à 5,5% en zone ANRU	45



ACCESSION

PRÊT À 0 %**Objet du prêt**

Le « prêt à 0 % accession » 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) sous plafonds de ressources.

L'État accorde aux établissements de crédit qui distribuent le prêt à 0 % un crédit d'impôt qui permet de compenser l'absence d'intérêts.

Il peut financer :

- la construction d'un logement accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- l'acquisition d'un logement en location-accession au moment de l'achat par le locataire-accédant.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale¹ pendant la durée du prêt.

TABLEAU 20 Plafonds de ressources du prêt à 0 %

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 €

Canaux de distribution

Il est distribué par les établissements de crédit ayant conclu avec l'État une convention.

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

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis en termes de revenu fiscal de référence² en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont donnés par le

tableau 20. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

Montant³

Le montant du prêt à 0 % est égal au plus petit des deux montants suivants :

- 20 % du coût de l'opération pour un logement ancien, ou 30 % pour un logement neuf, dans la limite du coût maximal résultant du **tableau 21**,

TABEAU 21 Montant maximal de coût d'opération pris en compte

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	LOGEMENT ANCIEN			LOGEMENT NEUF		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1 PERSONNE	72 000 €	44 000 €	41 250 €	107 000 €	88 000 €	69 000 €
2 PERSONNES	101 250 €	66 000 €	61 875 €	150 000 €	126 500 €	103 000 €
3 PERSONNES	112 500 €	76 000 €	71 250 €	167 000 €	143 000 €	119 000 €
4 PERSONNES	123 750 €	86 000 €	80 625 €	183 500 €	159 000 €	134 500 €
5 PERSONNES	135 000 €	96 000 €	90 000 €	200 500 €	175 500 €	150 000 €
6 PERSONNES ET PLUS	146 250 €	106 000 €	99 375 €	217 000 €	191 500 €	165 500 €

● 50 %, pour un logement ancien, ou 100 %, pour un logement neuf, de la somme des autres prêts finançant l'opération d'une durée supérieure à 2 ans.

Si le logement est situé dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou une zone franche urbaine (ZFU)⁴, les taux de 20 % et 30 % ci-dessus sont portés à 30 % et 40 %.

1. Article R. 318-7 du CCH : le logement doit être occupé au moins huit mois par an par l'emprunteur et l'ensemble du ménage, sauf exceptions.

2. 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).

3. Article R. 318-10 du CCH et décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008.

4. Zones urbaines sensibles et zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi du 4 février 1995.

EXEMPLES**Personne seule (1 personne)**

Coût d'opération dans le neuf en zone A	120 000 €
Montant maximal pris en compte <i>30 % x Coût d'opération pris en compte</i>	107 000 € 32 100 €
Autres emprunts <i>100 % x Autres emprunts</i>	70 000 € 70 000 €
Le montant du prêt à 0 % est égal à	32 100 €

Couple avec 2 enfants (4 personnes)

Coût d'opération dans le neuf en zone B	150 000 €
Montant maximal pris en compte <i>30 % x Coût d'opération pris en compte</i>	159 000 € 45 000 €
Autres emprunts <i>100 % x Autres emprunts</i>	100 000 € 100 000 €
Le montant du prêt à 0 % est égal à	45 000 €

Couple (2 personnes)

Coût d'opération dans l'ancien en zone C	70 000 €
Montant maximal pris en compte <i>20 % x Coût d'opération pris en compte</i>	61 875 € 12 375 €
Autres emprunts <i>50 % x Autres emprunts</i>	24 000 € 12 000 €
Le montant du prêt à 0 % est égal à	12 000 €

Doublement du prêt à 0 %

Le montant du prêt à 0 % est doublé pour les offres de prêts concernant des logements neufs, émises entre le 15 janvier et le 31 décembre 2009. Pendant cette période, un barème spécifique de montant d'opération et de conditions de remboursement est prévu. Les données chiffrées présentées prennent en compte ce barème spécifique.

Majorations

Le prêt à 0 % peut, sous certaines conditions, être majoré d'un montant maximum de 15 000 €¹ en cas d'aide de collectivité locale. En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf bénéficiant d'un label BBC (bâtiment basse consommation), le montant du prêt à 0 % est majoré à hauteur de 20 000 €² au maximum. Les deux majorations peuvent se cumuler.

Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du prêt à 0 % dépendent des ressources du ménage et du caractère neuf ou ancien du logement³, dans les conditions données par le **tableau 22**.

En fonction de leurs revenus, les emprunteurs bénéficient ou non d'un différé de remboursement (total ou partiel).

On distingue dans la vie du prêt, selon que le ménage bénéficie ou non d'un différé de remboursement, une ou deux périodes définies ainsi :

- **Période de différé** : Pendant cette période, l'emprunteur qui bénéficie d'un différé ne rembourse pas le prêt à 0 % (différé total) ou rembourse seulement une fraction de son montant (différé partiel). La durée du différé, le cas échéant, ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés pour cette même opération.
- **Période de remboursement** : Pendant cette période, l'emprunteur rembourse la fraction du montant du prêt à 0 % n'ayant pas fait l'objet d'un différé (différé partiel) ou la totalité de son montant (différé total ou absence de différé).



Lors de la détermination des conditions de remboursement, la durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

1. Cf. page 34.
2. Cf. page 50.
3. Les ressources sont appréciées dans les mêmes conditions que pour l'appréciation des plafonds de ressources.
4. Articles R. 318-32 et R.318-33 du CCH.
5. La mensualité est calculée hors assurance.
6. Pour ces cas, voir tableau 23.

TABEAU 22 Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources²

pour un logement ancien

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE	% PRÊT REMBOURSÉ PENDANT LA PÉRIODE DE DIFFÉRÉ	PÉRIODE DE DIFFÉRÉ		PÉRIODE DE REMBOURSEMENT	
		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés ⁵	Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés ⁵
Moins de 15 801 €	0 %	18 ans	-	4 ans	208,33 €
De 15 801 à 19 750 €	25 %	18 ans	11,57 €	3 ans	208,33 €
De 19 751 à 23 688 €	50 %	15 ans	27,78 €	2 ans	208,33 €
De 23 689 à 31 588 €	-	-	-	8 ans	104,17 €
Plus de 31 588 €	-	-	-	6 ans	138,89 €

pour un logement neuf (sans majoration et logement hors ZUS/ZFU)⁶

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE		% PRÊT REMBOURSÉ PENDANT LA PÉRIODE DE DIFFÉRÉ	PÉRIODE DE DIFFÉRÉ		PÉRIODE DE REMBOURSEMENT	
Zone A	Zones B et C		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés ⁵	Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés ⁵
Moins de 23 689 €	Moins de 15 801 €	0 %	18 ans	-	8 ans	104,17 €
-	De 15 801 à 19 750 €	25 %	18 ans	11,57 €	6 ans	104,17 €
De 23 689 à 43 750 €	De 19 751 à 23 688 €	50 %	15 ans	27,78 €	4 ans	104,17 €
Plus de 43 750 €	De 23 689 à 31 588 €	-	-	-	12 ans	69,44 €
-	Plus de 31 588 €	-	-	-	9 ans	92,59 €

TABEAU 23 Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources du ménage, dans le neuf avec majoration

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE		% PRÊT REMBOURSÉ PENDANT LA PÉRIODE DE DIFFÉRÉ	PÉRIODE DE DIFFÉRÉ		PÉRIODE DE REMBOURSEMENT	
Zone A	Zones B et C		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés	Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés
Moins de 23 689 €	Moins de 15 801 €	0 %	18 ans	-	12 ans	69,45 €
-	De 15 801 à 19 750 €	25 %	18 ans	11,57 €	9 ans	69,45 €
De 23 689 à 43 750 €	De 19 751 à 23 688 €	50 %	15 ans	27,78 €	6 ans	69,45 €
Plus de 43 750 €	De 23 689 à 31 588 €	-	-	-	16 ans	52,08 €
-	Plus de 31 588 €	-	-	-	12 ans	69,44 €

Majoration du prêt à 0 % en cas d'aide de collectivité locale¹

Les 4 conditions suivantes doivent être remplies :

- le ménage et l'opération doivent être éligibles au prêt à 0 %,
- le logement doit être neuf²,
- le ménage doit respecter les plafonds de ressources figurant dans le **tableau 25**,
- le ménage doit bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété d'une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. Cette aide doit prendre la forme :

- soit d'une subvention versée au ménage ;
 - soit d'une subvention versée à un établissement de crédit permettant l'octroi au ménage d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché ;
 - soit d'une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement moyennant un loyer ou une redevance qui n'excède pas 15 € par an.
- Lorsque l'aide prend la forme d'une subvention, son montant doit être supérieur à un

seuil fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement, qui est indiqué dans le **tableau 24** :

TABEAU 24 Seuil de subvention de la majoration du prêt à 0 %

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONES B ET C
1 À 3 PERSONNES	4 000 €	3 000 €
4 PERSONNES ET PLUS	5 000 €	4 000 €



TABLEAU 25 Plafonds de ressources de la majoration du prêt à 0 %

NOMBRE DE PERSONNES	PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES	RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE	AUTRES RÉGIONS
1 PERSONNE	23 079 €	23 079 €	20 065 €
2 PERSONNES	34 491 €	34 491 €	26 794 €
3 PERSONNES	45 215 €	41 461 €	32 223 €
4 PERSONNES	53 984 €	49 663 €	38 899 €
5 PERSONNES	64 228 €	58 791 €	45 760 €
6 PERSONNES	72 274 €	66 158 €	51 570 €
PAR PERSONNE SUPPLÉMENTAIRE	+ 8 053 €	+ 7 371 €	+ 5 753 €

Majoration du montant

Le montant du prêt à 0 % est majoré du montant figurant dans le **tableau 26**.

Amélioration des conditions de remboursement

Les conditions de remboursement de l'ensemble du prêt à 0 % sont améliorées lorsque le prêt est majoré. Elles figurent au **tableau 23**. Ces conditions s'appliquent également si le logement, neuf, est situé en ZUS ou en ZFU.

TABLEAU 26 Montant de la majoration du prêt à 0 %

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONES B ET C
1 À 3 PERSONNES	12 500 €	10 000 €
4 PERSONNES ET PLUS	15 000 €	12 500 €

- Article 30 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiant l'article 244 quater J du CGI. Article R.318-10-1 du CCH et circulaire n°2007-42 du 10 juillet 2007.
- Au sens de l'article R. 318-2 du CCH.



PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

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

- la construction ou l'acquisition de logements neufs, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- certains travaux d'amélioration² :
 - 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).

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 prêt 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 27**.

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 28**. Ils sont définis en termes de revenu fiscal de référence⁶ en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et ceux de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

TABLEAU 27 Taux plafonds applicables à compter du 1^{er} août 2009

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)	6,15 %	6,35 %	6,50 %	6,60 %	6,15 %
PAS	5,55 %	5,75 %	5,90 %	6,00 %	5,55 %

TABLEAU 28 Plafonds de ressources du PAS en métropole jusqu'au 31 décembre 2009⁶

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	ZONE A	ZONES B OU 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 €

1. Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifié par le décret n°2004-286 du 26 mars 2004 ; arrêté du 4 octobre 2001 modifié par l'arrêté du 25 août 2005. Articles R. 331-63 et suivants du CCH.

2. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4000 € 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. L'arrêté du 21 octobre 2008 prévoit l'alignement des plafonds d'accès au PAS sur ceux du prêt à 0% pour la seule année 2009. Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2010, les plafonds de ressources à prendre en compte sont déterminés en fonction des plafonds de ressources du PLUS (cf. page 20) : pour la zone A, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone « Paris et communes limitrophes » ; pour la zone B ou C, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone « Autres régions » ; et les catégories de ménages sont égales au nombre de personnes destinées à occuper le logement.



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 à 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

TABLEAU 29 Plafonds de ressources du PSLA

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	65 875 €	44 425 €

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 logement³, 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 sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 30** ci-après⁶. Le prix de vente 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 ressources³

L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut du

TABEAU 30 Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1^{er} août 2009

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B		ZONE C
PLAFONDS DE LOYERS	10,69 €/m ²	10,09 €/m ²	7,86 €/m ²		7,29 €/m ²
	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLAFONDS DE PRIX	4 100 €/m ²	4 100 €/m ²	2 750 €/m ²	2 400 €/m ²	2 100 €/m ²

contrat de location-accession. Ceux-ci sont définis en termes de revenu fiscal de référence⁴ en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont donnés par le **tableau 29**.

Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et de l'année N-1 entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

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 PACS⁷.

● Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal au prix 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 an.

● Pour la mise en œuvre 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 relogement⁸, dans les mêmes conditions.

1. Décret n°2004-286 du 26 mars 2004, codifié aux articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4. Modifications : décrets n°2005-1487 du 2 décembre 2005, n°2007-1803 du 20 décembre 2007 et n°2009-392 du 7 avril 2009. 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 et BOI 8 A-3-07 du 10 octobre 2007.

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

3. L'article 2 du décret n°2009-392 du 7 avril 2009 supprime l'interdiction du cumul entre le prêt à 0% et le PSLA pour le financement de la levée d'option.

3. Arrêté du 2 décembre 2005, modifié par un arrêté du 27 mars 2007 et abrogé par un arrêté du 7 avril 2009.

4. 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).

5. Arrêté du 26 mars 2004, modifié par un arrêté du 20 décembre 2007 et un arrêté du 7 avril 2009.

6. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile (article R331-10 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).

7. La liste de ces faits générateurs est définie par l'arrêté du 26 mars 2004.

8. Article 9 de la loi n°84-505 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

TABEAU 31 Enveloppes et taux¹ des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2009

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 EN CAS DE TRANSFERT DU PRÊT	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CRÉDIT FONCIER ET CAISSE D'ÉPARGNE	75	2,30 %	2,30 %	2,55 %	2,30 %	2,60 %
CRÉDIT AGRICOLE	10	2,35 %	2,35 %	2,60 %	2,35 %	2,65 %
CRÉDIT MUTUEL	25	2,30 %	2,30 %	2,55 %	2,30 %	2,60 %
DEXIA	50	2,30 %	2,30 %	2,55 %	2,30 %	2,60 %
TOTAL	160	2,30 %	2,30 %	2,55 %	2,30 %	2,60 %

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 ré-

visible, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés par les établissements de crédit distributeurs, qui sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts.

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



TVA à 5,5 % EN ZONE ANRU¹

Les personnes physiques faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine² (passée par l'ANRU) ou entièrement situé à une distance de moins de 500m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5%.

- Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLUS, cf. **tableau 14** page 21.

1. 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.

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





PASS-FONCIER

Présentation

Le Pass-Foncier¹ existe sous deux formes :

- Le Pass-Foncier sous forme de bail à construction qui concerne l'acquisition ou la construction de maisons individuelles,
- Le Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé qui concerne tous les logements neufs, aussi bien individuels que collectifs (le prêt Pass-Foncier).

Principe du Pass-Foncier

Le Pass-Foncier est un outil de mise en œuvre, par les collectivités locales, de leurs politiques

locales de l'habitat, centrées sur l'accession à la propriété. Le dispositif a pour objectif d'aider à l'achat de la résidence principale des ménages aux revenus modestes et moyens en augmentant leur solvabilité, d'une part, en agissant directement sur le coût de l'opération, en abaissant le taux de TVA de 19,6 % à 5,5 %, et, d'autre part, en augmentant leur capacité d'emprunt, par le portage du prix du foncier dans le temps, à un taux d'intérêt très bonifié.

Sous forme de bail à construction, le Pass-Foncier consiste en une dissociation juridique entre l'acquisition du foncier et celle du bâti. Le terrain est acquis par un collecteur du 1 % Logement. Le bail, d'une durée minimum de 18 ans, prend fin une fois les prêts finançant le bâti remboursés, dans la limite de 25 ans. À la fin du bail, le ménage rachète le terrain. En cas d'impossibilité, il peut bénéficier d'une prorogation du bail, d'une durée maximale de 15 ans au cours de laquelle il rembourse le prix du terrain par acomptes mensuels.

Sous forme de prêt à remboursement différé, le Pass-Foncier consiste en une dissociation financière entre l'acquisition du foncier et celle

du bâti. Un prêt à amortissement différé est octroyé par un collecteur du 1 % Logement. La phase de différé total d'amortissement prend fin une fois les autres prêts finançant l'opération remboursés (hors prêt à 0 %), dans la limite de 25 ans. À la fin du différé total, le ménage commence à rembourser le prêt Pass-Foncier sur une durée ne pouvant excéder 10 ans.

Le prêt Pass-Foncier ne recourant pas à un bail à construction, il fonctionne aussi pour les logements en co-propriété.

En bail comme en prêt, l'accédant a la possibilité de racheter le terrain ou de rembourser par anticipation le capital restant dû, à tout moment, sans frais.

1. Décret n°2009-746 du 22 juin 2009, codifié à l'article R. 318-19-1 du CCH.

2. Cf. page 34.

3. Cf. note 6 page 39.

4. Si le prix du terrain est supérieur au plafond, l'accédant verse au collecteur achetant le terrain une avance, financée avec le reste de la construction, qui sera appliquée au prix lors de la levée d'option ou qui lui sera restituée.

5. Cf. R. 318-11 du CCH.

Conditions d'attribution

Les 4 conditions suivantes doivent être remplies :

- le ménage doit être primo-accédant de sa résidence principale au sens du prêt à 0 %,
- le logement doit être neuf,
- le ménage doit être bénéficiaire d'une aide de collectivité locale identique à celle ouvrant droit à la majoration du prêt à 0 %²,
- le ménage doit respecter les plafonds de ressources du PSLA (égaux aux plafonds Prêt à 0 %).

Logements concernés

Le prix de vente ou de construction d'un logement bénéficiant d'un Pass-Foncier est soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA (en m² de surface utile³).

Taux d'intérêt

En bail à construction, l'accédant ne paie pas d'intérêts, mais le prix du terrain à la levée du bail est égal au montant du Pass-Foncier :

- actualisé au taux de 1,5 % par an si l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;

TABLEAU 32 Plafonds de prix du Pass-Foncier au 1^{er} août 2009

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLAFONDS DE PRIX	4 100 €/m ²	2 750 €/m ²	2 400 €/m ²	2 100 €/m ²

- indexé sur l'indice des revenus locatifs (IRL), entre les limites de 2 % et 4,5 %, sinon.

En cas de prorogation du bail, le nouveau taux est égal au taux de l'emprunt d'État de même durée, apprécié au moment de la prorogation, majoré de 1 %.

En prêt Pass-Foncier, lors de la phase de différé, l'accédant paie des intérêts sur le capital au taux de :

- 1,25 % s'il est salarié du secteur assujéti à la PEEC ;
- 2,5 % sinon.

En phase d'amortissement, le taux est de 4,5 %.

Montant du prêt Pass-Foncier

En bail à construction, le montant du Pass-Foncier est égal au prix du terrain, dans la limite des plafonds figurant dans le **tableau 33**⁴.

En prêt Pass-Foncier, le montant du prêt est égal à 30 % du coût de l'opération au sens

du prêt à 0 %⁵, dans la limite des plafonds figurant dans le **tableau 33**.

TABLEAU 33 Plafonds de montant du Pass-Foncier

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
50 000 €	45 000 €	40 000 €	30 000 €

EXEMPLE

Opération d'un ménage non salarié du secteur assujéti à la PEEC en zone B2

Coût d'opération dans le neuf en zone B2	140 000 €
Montant maximal de Pass-Foncier	40 000 €
30 % x Coût d'opération pris en compte	42 000 €
Le montant du Pass-Foncier est égal à	40 000 €

En phase de différé, les mensualités du prêt Pass-Foncier seront égales à 83 €. Si la période d'amortissement est de 9 ans, les mensualités seront de 451 € durant cette période.



Taux réduit de TVA

Le Pass-Foncier permet de bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5 %.

- En bail à construction¹, l'accédant paye directement le taux de 5,5 % au promoteur lors d'une acquisition en l'état futur d'achèvement. Il paye le taux de 19,6 % au constructeur lors d'une opération de construction, puis réalise une livraison à soi-même donnant lieu à une déclaration de TVA à l'achèvement qui lui permet de récupérer l'avantage de TVA.

L'acquisition du terrain par le collecteur du 1 % Logement bénéficie également du taux de 5,5 %.

- En prêt Pass-foncier, le taux réduit de TVA s'applique directement à tout type d'opération².

Sécurisation

Le ménage dispose, pendant la durée initiale du bail à construction ou la phase de différé du prêt Pass-Foncier, 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 du conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant, chômage, invalidité. Son taux d'effort doit être supérieur ou égal à 40 % sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande. Le ménage doit enfin être de bonne foi³.

- Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de

propriété, égal à 80 % du prix du logement au moment de la levée d'option. Pendant les années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 1,5 % par an.

- Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat doivent être réunies. En outre, les ressources du ménage, appréciées au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, ne doivent pas excéder les plafonds PLUS. Le collecteur est alors tenu de proposer au ménage 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.

1. Instruction fiscale BOI 8 A-2-08 du 17 septembre 2008.

2. Article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. BOI à paraître.

3. Arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-Foncier.

La maison pour 15 euros par jour

La signature de la charte « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour » par le ministre du logement et de la ville et dix-sept partenaires fondateurs, le 21 février 2008, matérialise l'engagement des signataires sur les objectifs de développement de l'accès social à la propriété par le Pass-Foncier. L'adhésion à cette charte est ouverte à toutes les collectivités locales, à tous leurs groupements, ainsi qu'à tous les acteurs économiques et sociaux intéressés au développement de la primo-accession sur ces bases. La charte compte aujourd'hui près de 400 signataires.

Les professionnels du bâtiment signataires de la Charte s'engagent à respecter un « cahier des charges immobilier » établissant des critères de qualité relatifs à l'état du terrain ainsi qu'à l'implantation, la superficie et les performances thermiques du bâti, le tout répondant à des objectifs financiers compatibles avec le budget des ménages ciblés.

TABEAU 34 Exemple de plan de financement d'une maison à 15 euros par jour

PLAN DE FINANCEMENT	MONTANTS	DURÉES
Prêt à 0% doublé majoré	53 500 €	15 ans de différé partiel + 6 ans d'amortissement
Prêt Pass-Foncier	40 000 €	25 ans de différé total + 9 ans d'amortissement
Prêt principal	39 200 €	25 ans
TOTAL	132 700 €	34 ANS

Les établissements de crédit s'engagent, pour leur part, à mettre en place pour les accédants les financements aidés et/ou réglementés (prêt à 0 %, PAS...) et sécurisés (taux fixes ou révisibles plafonnés).

EXEMPLE

Opération d'un couple salarié du secteur assujéti à la PEEC avec deux enfants, en zone B2, avec 2000 € de revenu net mensuels.

Coût d'opération en TVA à 19,6 %	155 000 €
Coût d'opération en TVA à 5,5 %	136 700 €
Aide de la collectivité locale	4 000 €
Montant à financer	132 700 €

Mensualités hors APL :

445 € en période de différé puis 450 € en période d'amortissement.

Pour un même montant d'opération sans les aides, la mensualité aurait été de 785 € sur 25 ans (l'opération ne se serait pas faite) ;

Pour une même mensualité sans les aides, l'opération n'aurait été que de 88 500 €.





CRÉDIT D'IMPÔT SUR LE REVENU SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT IMMOBILIER (TEPA)¹

Objet

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier (issu de la loi TEPA) permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie du montant des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.

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

Montant

Le crédit d'impôt TEPA est égal à 40 % des intérêts payés au cours de la première annuité des prêts souscrits, puis 20 % pour les quatre annuités suivantes, retenus dans la limite d'un plafond par année fiscale (en sont exclus les frais d'emprunt et les cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts).

Les cinq premières annuités d'intérêts se décomptent à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés, puis tous les ans à partir de celle-ci. Par exception, en cas de construction ou d'acquisition en VEFA, cette date peut être fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement.

Ainsi, pour les contrats de prêt conclus en cours d'année, les contribuables bénéficient du crédit d'impôt durant 6 années fiscales consécutives, ceux de la première et la dernière années correspondant à une fraction d'annuité.

TABLEAU 35 Plafonds annuels du crédit d'impôt TEPA²

	PERSONNE SEULE	COUPLE	MAJORATION PAR PERSONNE À CHARGE
PLAFOND ANNUEL DU CRÉDIT D'IMPÔT	3 750 €	7 500 €	500 €

Le crédit d'impôt octroyé au titre de l'année fiscale connaissant la fin de la première annuité est égal à la somme :

- de la fraction d'intérêts de la première annuité, payée cette année là, que multiplie la quotité de 40 %
- et de la fraction d'intérêt de la deuxième annuité, payée cette année là, que multiplie la quotité de 20 %.

En cas de plafonnement des intérêts à prendre en compte, le crédit d'impôt est calculé de la manière la plus favorable au contribuable : le plafonnement s'applique en priorité aux intérêts payés au titre de la deuxième annuité.

Verdissement³

Dans le cadre du Grenelle Environnement, le crédit d'impôt TEPA a été « verdi » pour les logements neufs :

- l'emprunteur devra justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur pour les logements dont la demande de permis de construire aura été déposée à compter du jour suivant la publication d'un décret d'application de la loi portant engagement national pour l'environnement.
- en cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf bénéficiant d'un label BBC (bâtiment basse consommation), le montant du crédit d'impôt est majoré⁴.



1. Article 5 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), codifié à l'article 200 quaterdecies du CGI. BOI 5 B-14-08 du 10 avril 2008.
2. Les montants de 3 750 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à une imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.
3. Article 103 de la loi n°2008-1425 de finances pour 2009 du 27 décembre 2008.
4. Cf. page 50.

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	56
TVA à 5,5% pour les travaux de rénovation	58
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	58
Partage des économies de charges	59
Éco-prêt logement social	60
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux	61



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.

Majoration du prêt à 0 %²

Si le ménage bénéficie déjà d'un prêt à 0 % pour la construction ou l'acquisition du logement neuf, son montant est majoré de 20 000 € maximum.

Les conditions d'attribution du prêt à 0 % restent inchangées. Le ménage bénéficie également d'un allongement de la durée de remboursement de son prêt à 0 % (l'allongement est le même quelque soit le nombre de majorations, voir **tableau 23** page 34).

TABLEAU 36 Majoration du prêt à 0 % pour les logements BBC

NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MÉNAGE	MAJORATION DU PRÊT À 0 %
1 à 3 personnes	15 000 €
4 personnes et plus	20 000 €

Cette mesure entre en vigueur le premier jour du mois qui suit la publication du décret en Conseil d'État mentionné à l'article 100 de la loi de finances pour 2009 du 27 décembre 2008 (soit le 1^{er} octobre 2009).

Majoration du crédit d'impôt TEPA³

Le crédit d'impôt TEPA est porté à 40 % du montant des intérêts payés sur une durée de sept annuités, au lieu de 40 % de la première annuité de 20 % des quatre suivantes. Les plafonds annuels restent inchangés.

Cette mesure s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2009. Elle s'applique aux logements que le contribuable fait construire et aux locaux non affectés à l'usage d'habitation qui sont transformés en logement, dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure au 1^{er} janvier 2009.

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties⁴

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 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 100 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiant l'article 244 quater J du CGI. Articles R. 318-10 et R. 318-30 à R. 318-34 du CCH.

3. Article 103 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiant l'article 200 quaterdecies du CGI. Article 46 AZA sexies de l'annexe III au CGI.

4. Article 107 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiant l'article 1383-0 B bis du CGI. Article 315 quaterdecies de l'annexe III au CGI.



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 conjointement.

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 38**) ;
- 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 (voir **tableau 37**) ;
- soit constituer des travaux de réhabilitation de système d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

TABLEAU 37 Consommation énergétique globale minimale pour l'option « Performance énergétique globale »⁵

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

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.

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 principale⁴ par le propriétaire, un locataire, ou un associé de la société civile.

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

Canaux de distribution

Comme le prêt à 0 %, 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.

TABLEAU 38 Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »⁵

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 + programmeur de chauffage • PAC* chauffage + programmeur de chauffage • PAC* chauffage + eau chaude sanitaire + programmeur 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 + programmeur • Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur 	<ul style="list-style-type: none"> • classe 3 au moins • rendement $\geq 70 \%$
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

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. 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).

5. 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.

* 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 définit des formulaires types recto-verso, à utiliser pour apporter ces justifications : 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 induits², indissociablement liés aux travaux d'économies 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 39**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

TABLEAU 39 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 €

Condition de remboursement

La durée de remboursement est de 10 ans. Elle peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans. Exceptionnellement, elle peut être portée à 15 ans avec accord de la banque.

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.

Il est normalement impossible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec le crédit d'impôt « développement durable » sur les mêmes travaux. Cependant, le cumul est autorisé³ pour les offres de prêt émises avant le 31 décembre 2010, si le revenu fiscal de référence du foyer fiscal n'excède pas 45 000 € au titre de l'avant dernière année précédant cette offre.

1. Article R. 319-17 du CCH.
2. Article R. 319-18 du CCH.
3. Article 244 quater U du CGI.





CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE

Objet

Le « crédit d'impôt développement durable »¹ permet de déduire de l'impôt sur le revenu entre 25 % et 50 % des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique (voir **tableau 41**).

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 2012 et a été étendu aux propriétaires bailleurs (pour un maximum de 3 logements) en plus des locataires et des propriétaires occupants.

Le logement doit être utilisé comme habitation principale (pendant au moins 5 ans pour les propriétaires bailleurs).

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

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'œuvre sauf précision contraire (voir **tableau 41**). Le montant des dépenses éligibles est plafonné par période de cinq années (**tableau 40**).

1. Article 200 quater du CGI, modifié en dernier lieu par la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009.

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

3. Logements achevés depuis plus de 2 ans.

TABLEAU 40 Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable

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

TABLEAU 41 Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements

INVESTISSEMENTS BÉNÉFICIAIRE DU CRÉDIT D'IMPÔT	NEUF	ANCIEN ³	TAUX JUSQU'AU 31/12/09	TAUX À PARTIR DU 01/01/10
Chaudières à condensation, individuelles ou collectives, utilisées pour le chauffage ou la production d'eau chaude		x	25 % (40 %*)	25 % (40 %*)
Matériaux d'isolation thermique et coût de la main d'œuvre pour les parois opaques		x	25 % (40 %*)	25 % (40 %*)
Appareils de régulation et de programmation des équipements de chauffage		x	25 % (40 %*)	25 % (40 %*)
Équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire, éolienne ou hydraulique	x	x	50 %	50 %
Appareils de chauffage au bois	x	x	40 %	25 % (40 %*)
Pompes à chaleur (sauf PAC air/air)	x	x	40 %	25 % (40 %*)
Équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur	x	x	25 %	25 %
Frais engagés pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire		x	50 %	50 %

* pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1977 si les travaux sont réalisés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit.



TVA À 5,5 % POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION¹

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 5,5 % au lieu de 19,6 %. Cette mesure concerne la rénovation des logements achevés depuis plus de deux ans, utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire. Cette mesure européenne s'applique aux travaux dont les factures sont émises entre le 15 septembre 1999 et le 31 décembre 2010.

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.

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'équipement.



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.

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 10% de la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants.

3. Article 1383-0 B du CGI.

PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES⁴

La loi 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 travaux. Elle prend la forme d'une ligne supplémentaire sur la quittance de loyer.

Éligibilité⁵

Les travaux d'économies 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 privés et les bailleurs sociaux :

- pour les bailleurs privés, les exigences relatives aux travaux retenues 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 retenues 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.

4. 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.

5. Deux décrets et deux arrêtés à paraître.





ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL¹

Objet

L'éco-prêt logement social est un prêt au taux fixe très bonifié de 1,90 %, sur une durée de quinze ans. Il est accessible aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte 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'économies 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. Pour le démarrage de ce dispositif, le régime alternatif est ouvert à titre dérogatoire, jusqu'au 31 octobre 2009, aux logements achevés après le 1^{er} janvier 1948. 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 les fonds d'épargne et la section générale de la CDC.

Montant

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.

Si le bâtiment ainsi rénové justifie d'un label réglementaire de performance énergétique en rénovation délivré dans le cadre d'une certification du bâtiment, un montant supplémentaire de prêt de 2 000 € par logement sera accordé.

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'économies d'énergie⁷ 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 a été 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 bailleur⁸.

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.
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. 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.
8. 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	64
Dispositif Robien « recentré »	65
Dispositif Borloo neuf ou « populaire »	67
Dispositif Borloo ancien	68



INVESTISSEMENT LOCATIF

DISPOSITIF SCCELLIER¹

Champ d'application

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en cas d'investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en VEFA, ou la construction de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités, pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012².

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

Deux options sont possibles :

- le dispositif « Scellier » avec réduction d'impôt répartie sur neuf ans, sous condition 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

du revenu de 30 % des loyers, sous conditions de plafonds de loyers plus faibles et de ressources du locataire.

Le régime 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 ;
- 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et en 2012.

L'assiette est égale au prix d'acquisition plafonné à 300 000 € par logement. La réduction est étalée à parts égales sur neuf ans.

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

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.

Conditions concernant le locataire :

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

Plafonds de loyer :

Pour les baux conclus en 2009, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) sont présentés dans le **tableau 42**. 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.

TABLEAU 42 Plafonds de loyers du dispositif Scellier³

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL EN €/M ²			
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
LE RÉGIME SCCELLIER	21,65 €	15,05 €	12,31 €
LE RÉGIME SCCELLIER SOCIAL	17,33 €	12,04 €	9,85 €

Le régime 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 ; par ailleurs, 30 % d'abattement sur les revenus tirés des loyers est accordé.

Au-delà de la période minimale de location de neuf ans, le contribuable peut bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix d'acquisition du logement (dans la limite de 300 000 €) qui s'ajoute à la déduction de 30%. L'avantage est limité à un logement 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 loyer et de ressources :

Ce dispositif est soumis au respect de conditions 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 (2007 pour les baux conclus en 2009).

TABLEAU 43 Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2009⁴

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN €			
COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	78 702 €	57 135 €	52 374 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	111 459 €	84 156 €	74 394 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	13 979 €	10 398 €	9 531 €

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. 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 B01 5 B-17-09 du 15 mai 2009.

2. Les logements doivent respecter les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes

aux prescriptions de l'article L.111-9 du CCH. Le respect de la réglementation thermique en vigueur devra être justifié pour les logements dont la demande de PC aura été déposée à compter du jour suivant la publication d'un décret d'application de la loi « engagement national pour l'environnement ».

3. Plafonds prévus à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Robien » (CGI, art. 31 I-1[°]h).

4. Il s'agit des plafonds de ressources fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Borloo-neuf » (CGI, art.31 I-1[°] l).



DISPOSITIF ROBIEU « RECENTRÉ »

Champ d'application

Ce dispositif est applicable du 1^{er} septembre 2006 au 31 décembre 2009. Il est destiné à favoriser la production de logements locatifs libres dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu. Grâce à cette disposition, le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers jusqu'à 50 % de la valeur du bien, en 9 ans.

Sont concernées :

- les constructions qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier ;
- les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement ;
- les locaux dont l'utilisation initiale n'est pas l'habitation et que le propriétaire transforme en logement ;
- les logements qui ne répondent pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par arrêté permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ;
- le logement doit être la résidence principale du locataire;

Caractéristiques

Avantage fiscal : Déduction des revenus fonciers de 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années, puis de 4 % pour les deux années suivantes, soit 50 % d'amortissement total en 9 ans.

Engagement de location : 9 ans.

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

Conditions concernant le locataire :

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

Surface : La surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes.

Plafonds de loyer et de ressources¹ :

Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée pour les baux conclus en 2009.

Le loyer fixé ne doit pas dépasser les plafonds suivants :

TABLEAU 44 Plafonds de loyers du Robien « recentré »

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL EN €/M ²			
ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
21,65 €	15,05 €	12,31 €	9,02 €

¹ Il s'agit des plafonds de ressources fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Borloo-neuf » (CGI, art.31 I-1° I).

DISPOSITIF BORLOO NEUF OU « POPULAIRE »

Champ d'application

Les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens depuis le 1^{er} janvier 2006 et jusqu'au 31 décembre 2009 peuvent bénéficier du régime d'amortissement dit «Borloo neuf».

Caractéristiques

Avantage fiscal : Déduction des revenus fonciers de 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années, puis de 4 % pour les deux années suivantes, et sur option 2,5 % pendant trois ou six ans.

Engagement de location : 9, 12 ou 15 ans.

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

Conditions concernant le locataire :

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

Surface : La surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface augmentée de la moitié,

dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes.

Plafonds de loyer et de ressources :

le loyer fixé ne doit pas dépasser les plafonds du **tableau 46** :

TABLEAU 45 Plafonds de loyers du Borloo neuf ou « populaire »²

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL EN €/M ²			
ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
17,32 €	15,05 €	12,31 €	9,02 €

TABLEAU 46 Plafonds de ressources du Borloo neuf

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €	29 590 €
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €	39 771 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	78 702 €	57 135 €	52 374 €	47 612 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €	57 622 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	111 459 €	81 156 €	74 394 €	67 630 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €	76 287 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	13 979 €	10 398 €	9 531 €	8 664 €

2. Les investissements en zone C ne peuvent pas bénéficier du dispositif « Robien recentré » pour les acquisitions et les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 (arrêté du 29 avril 2009 : JO du 3 mai 2009).



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 majorée de l'Anah dont le taux s'échelonne de 30 % à 70 % des 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.

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.

Conditions 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.

TABEAU 47 Plafonds de loyers du Borloo ancien

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL EN €/M ²	LIEU DE LOCATION			DÉDUCTIONS
	ZONE A	ZONE B	ZONE C	
Borloo ancien	17,31 €	11,31 €	8,19 €	30 %
Borloo ancien secteur social	6,24 €	5,68 €	5,1 €	60 %
Borloo ancien secteur très social (déduction spécifique égale à 60 %)	5,91 €	5,52 €	4,91 €	60 %
Borloo ancien secteur social - loyers dérogatoires	9,35 €	7,72 €	6,02 €	60 %
Borloo ancien secteur très social - loyers dérogatoires	8,52 €	6,58 €	5,45 €	60 %

TABEAU 48 Plafonds de ressources du Borloo ancien²

Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2007 pour les baux conclus en 2009) :

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Personne seule	42 396 €	32 767 €	28 672 €
Couple	63 362 €	43 755 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	52 618 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	63 520 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	74 722 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	84 208 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 545 €	9 392 €	8 395 €



ZONES ABC¹

Le zonage ABC (ou « zonage Robien ») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI.

Zone A bis²

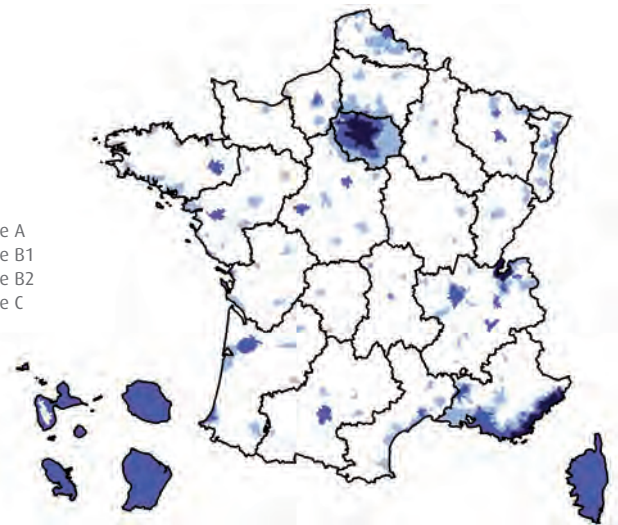
- Paris et communes limitrophes

Zone A

- Agglomération de Paris
- 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
- Îles
- Départements et territoires d'Outre-Mer
- Pourtour de la Côte d'Azur



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. Non prévue par l'arrêté du 29 avril 2009; définition créée pour le PSLA, le PLI et, depuis le 27 juillet 2009, pour le PLS.

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-III (zonage du locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux.

Zone I bis2

- Paris et communes limitrophes

Zone I

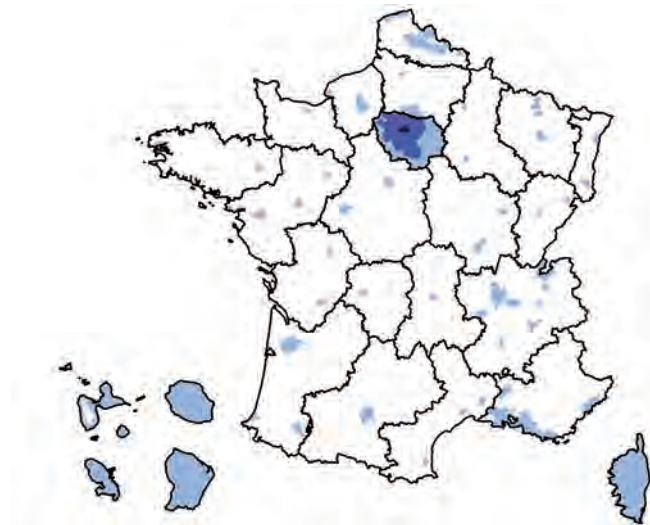
- Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris

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
- Iles 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 et territoires d'Outre-Mer

Zone III

- Reste du territoire



Carte zonage 123 :

- Zone I
- Zone II
- Zone III

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 plafond spécifique, c'est le plafond de la zone I qui s'y applique.

Tableau 1	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS classiques en 2009	10	Tableau 14	Plafonds de ressources du PLUS	21
Tableau 2	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS «privés» en 2009	10	Tableau 15	Plafonds de ressources du PLS	22
Tableau 3	Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1 ^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009)	12	Tableau 16	Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux	23
Tableau 4	Loyers maximum PLS (du 1 ^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009)	12	Tableau 17	Plafonds de loyers PLI	26
Tableau 5	Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers	13	Tableau 18	Plafonds de ressources du PLI	26
Tableau 6	Plafonds réglementaires du taux de subvention	15	Tableau 19	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI	27
Tableau 7	Taux de subvention applicables	15	Tableau 20	Plafonds de ressources du prêt à 0 %	30
Tableau 8	Valeurs de base	16	Tableau 21	Montant maximal de coût d'opération pris en compte	31
Tableau 9	Coût forfaitaire des garages	16	Tableau 22	Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources	33
Tableau 10	Coefficient de majoration pour qualité (MQ)	17	Tableau 23	Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources dans le neuf avec majoration	34
Tableau 11	Valeurs foncières de référence	19	Tableau 24	Seuil de subvention de la majoration du prêt à 0 %	34
Tableau 12	Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière	19	Tableau 25	Plafonds de ressources de la majoration du prêt à 0 %	35
Tableau 13	Plafonds de ressources du PLAI	20	Tableau 26	Montant de la majoration du prêt à 0 %	35
			Tableau 27	Taux plafonds applicables à compter du 1 ^{er} août 2009	37
			Tableau 28	Plafonds de ressources du PAS en métropole jusqu'au 31 décembre 2009	37

Tableau 29 Plafonds de ressources du PSLA	38	Tableau 42 Plafonds de loyers du dispositif Scellier	62
Tableau 30 Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1 ^{er} août 2009	39	Tableau 43 Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2009	65
Tableau 31 Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2009	40	Tableau 44 Plafonds de loyers du Robien « recentré »	66
Tableau 32 Plafonds de prix du Pass-Foncier au 1 ^{er} août 2009	43	Tableau 45 Plafonds de loyers du Borloo neuf ou « populaire »	67
Tableau 33 Plafonds de montant du Pass-Foncier	43	Tableau 46 Plafonds de ressources du Borloo neuf	68
Tableau 34 Exemple de plan de financement d'une maison à 15 euros par jour	45	Tableau 47 Plafonds de loyers du Borloo ancien	69
Tableau 35 Plafonds annuels du crédit d'impôt TEPA	47	Tableau 48 Plafonds de ressources du Borloo ancien	69
Tableau 36 Majoration du prêt à 0 % pour les logements BBC	50		
Tableau 37 Consommation énergétique globale minimale pour l'option « Performance énergétique globale »	52		
Tableau 38 Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »	53		
Tableau 39 Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	55		
Tableau 40 Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable	57		
Tableau 41 Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements	57		



SITES INSTITUTIONNELS

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

www.developpement-durable.gouv.fr
www.logement.gouv.fr

Agence nationale d'information sur le logement

www.anil.org

Ademe

www.ademe.fr

Anah

www.anah.fr

ANRU

www.anru.fr

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

Textes législatifs et réglementaires

www.legifrance.gouv.fr

Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base...)

www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/boaccueil.htm

Plaquette « aides financières au logement »

www.developpement-durable.gouv.fr

www.logement.gouv.fr - Rubrique « Publications / location-accession »

Taux plafonds des prêts conventionnés

www.sfgas.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 par adjudication

www.minefi.gouv.fr - Rubrique « Espace presse / communiqués / Économie et finances »

Flashes DGALN

Intranet DGALN

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat. Développement durable
Prévention des risques. Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

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 : F11.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr