



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

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

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Sous-direction du financement et de l'économie du logement
et de l'aménagement

Bureau des aides financières

Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex

Téléphone : 33 (0)1 40 81 98 58

Courriel : FE1.dhup@dveloppement-durable.gouv.fr

SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE	4
Les principales aides	4
LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE	6
Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS	8
Caractéristiques des prêts PLS	10
Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS	12
Subvention de l'État en PLAI et PLUS	15
Subvention de l'État pour surcharge foncière	19
Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS	21
PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)	25
Prêt anti-amiante	27
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	27
Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels	30
ACCESSION	32
Prêt à taux zéro (PTZ)	34
Prêt conventionné (PC)	43
Prêt social de location-accession (PSLA)	46
TVA à taux réduit en zone ANRU et en quartier prioritaire de la ville	50



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

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Éco-prêt à taux zéro

Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

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

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

pour les particuliers

Partage des économies de charges

Éco-prêt logement social

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

Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

pour les bailleurs sociaux

INVESTISSEMENT LOCATIF

Dispositif Pinel

Dispositif Borloo ancien

ANNEXES

Zonage géographique

Liste des tableaux

Sources de référence

52

54

61

64

64

65

66

68

68

70

72

76

78

80

82

83



PRÉSENTATION D'ENSEMBLE

LES PRINCIPALES AIDES

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

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

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

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

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

(APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune)¹.

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans).

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

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

Les prêts à l'accession

→ **Le prêt à taux zéro + («PTZ+»)** contribue, sous condition de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété, essentiellement de logements neufs. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'État. Son barème est fonction

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

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

Certains prêts conventionnés, sous condition de ressources (prêts d'accession sociale – PAS), bénéficient d'un mécanisme de garantie par l'État.

→ **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie).

Les prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique

→ **L'éco-prêt à taux zéro** finance, sous condition de ressources, des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €.

→ **L'éco-prêt logement social** est un prêt

bonifié qui permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énergivores.

Les aides fiscales

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

→ **Le crédit d'impôt pour la transition énergétique** permet de déduire de l'impôt sur le revenu une fraction de certaines dépenses d'amélioration énergétique.

→ **Le taux réduit de TVA de 5,5%** s'applique aux travaux de rénovation énergétique éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique, ainsi qu'aux travaux induits indissociablement liés.

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

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

Le dispositif Pinel consiste en une réduction



© Bernard Suard

d'impôt sur le revenu pour les logements neufs situés en zones tendues et loués dans le respect de plafonds de loyer intermédiaires entre le parc social et le marché et de plafonds de ressources des locataires.

Le «Borloo ancien» ouvre droit à une déduction sur les revenus fonciers imposables, pour les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Anah en vue d'une location.

Des avantages fiscaux (tva à taux réduit de 10% et exonération de TFPB d'une durée maximale

de 20 ans) sont accordés aux investisseurs institutionnels pour la production de **logement locatif intermédiaire**. Le dispositif ne s'applique que dans les zones tendues et est conditionné au respect des mêmes plafonds de loyers et de ressources que ceux applicables au dispositif Pinel.

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

LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

08

Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS

10

Caractéristiques des prêts PLS

12

Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS

15

Subvention de l'État en PLAI et PLUS

19

Subvention de l'État pour surcharge foncière

21

Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS

25

PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)

27

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

30

Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels



01

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLAI ET PLUS

Objet des prêts

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

ne finance pas la charge foncière, sans pouvoir être inférieure à 9 ans⁶. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

Montant

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

Durée d'amortissement

Elle est de 40 ans au maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 60 ans dans les zones tendues⁷.

Période de versement du prêt et différé initial

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

→ versement pendant une période dite de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à la possibilité de différer partiellement ou totalement le paiement des intérêts et

le remboursement du capital, et permet de personnaliser le profil de déblocage des fonds ;
→ versement étalé sur dix mois, avec une période de différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois pendant laquelle seuls les intérêts sont payés.

Conditions financières

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre -3 % et 0,5 %, selon le mode de révision choisi (voir infra). Le taux d'intérêt est de 1,35 % pour le PLUS et 0,55 % pour le PLAI⁸ (taux applicable y compris pendant l'éventuelle période de différé). Il est révisable, selon des modalités prévues par contrat, et indexé sur le taux du livret A⁹. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, les bailleurs sociaux ont la possibilité de lisser cette variation sur l'ensemble des échéances restantes en faisant varier le taux de progression des annuités dans le même sens (mécanisme de « double révisabilité »). Les prêts doivent être garantis à 100 % pendant toute leur durée par

les collectivités territoriales, leurs groupements, la CGLLS ou, à défaut, par une caution bancaire ou une hypothèque.

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5%¹⁰ et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale¹¹).

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 oct.1999.
3. La liste exhaustive des opérations financables est précisée au I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
4. Article R. 331-14 du CCH.
5. Article R. 331-6 du CCH.
6. Article R. 353-4 du CCH.

7. Zones A et B1, ainsi que les communes de zone B2 et C en Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

8. Taux donnés pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1^{er} août 2015.

9. 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} nov. de chaque année.

10. Taux applicable depuis le 1^{er} janvier 2014.

11. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts.



CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS¹ peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants². Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État³. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux identique à celui applicable aux opérations PLUS et PLAI) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans⁴. Les bailleurs doivent s'engager par une convention APL signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière, sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans⁵.

Montant

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

Canaux de distribution

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

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A, et s'élève à 1,86% pour les organismes de logement social⁸. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 60 ans dans les zones tendues⁹. Les établissements de crédit sont libres de proposer des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée du prêt (sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans). Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS¹⁰.

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

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

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

4. Peut être portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI (cf. note 11 page 9).

5. Article R. 331-19 du CCH.

6. Article R. 331-20 du CCH.

7. Article R. 331-18 du CCH.

8. Taux donné pour un livret A à 0,75%, taux en vigueur au 1^{er} août 2015.

9. Cf note 7 page 9

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

TABLEAU 1 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLS EN 2015

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CDC	1720	1,86%	1,86%	2,11%	-	-
Établissements de crédit	2580	1,86%	1,86%	2,11%	1,86%	2,16%
Total	4300					

Les établissements de crédit distribuant le PLS sont, pour 2015, le Crédit agricole, le Crédit coopératif, le Crédit foncier de France et la Caisse d'épargne, le Crédit mutuel, la Banque Postale et la Société générale.



PLAFONDS DE LOYERS PLAI – PLUS – PLS

Détermination du loyer maximum

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

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

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

→ **LMzone** est un loyer maximum au m² de surface utile, qui dépend de la zone comme indiqué dans les **tableaux 2 et 3**³.

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

→ **Marge** : pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence, la marge est de 12 %



©Arnaud Bouissou

1. Articles R. 353-16, R. 353-17 et R. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que l'avis du 10 février 2015.

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

3. Avis du 10 février 2015.

au maximum (18% pour les immeubles avec ascenseur non obligatoire) ; elle permet au préfet de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Des recommandations sont données dans le *tableau 4*. Pour les délégataires de compétence, la marge est de 20% au maximum. Il n'y a de possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI, pas en PLS.

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'opération¹. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération, en tenant compte notamment de leur taille et de leur situation dans l'immeuble². Les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI sont déclinés selon le zonage I / II / III, ceux des logements PLS selon le zonage A / B / C³.

TABLEAU 2 — **LOYER MAXIMUM DE ZONE PLAI, PLUS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2015**

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	5,97 €/m ²	5,61 €/m ²	4,92 €/m ²	4,56 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	6,70 €/m ²	6,30 €/m ²	5,54 €/m ²	5,14 €/m ²

TABLEAU 3 — **LOYER MAXIMUM DE ZONE PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2015**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logements financés avec un PLS	13,07 €/m ²	10,06 €/m ²	8,66 €/m ²	8,31 €/m ²	7,71 €/m ²

TABLEAU 4 — RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX CRITÈRES TECHNIQUES DES MARGES LOCALES SUR LES LOYERS⁴

	Acquisition – Amélioration	
	LABEL HPE rénovation ⁵	LABEL BBC rénovation ⁵
Majoration de loyer au m²	4 %	6 %

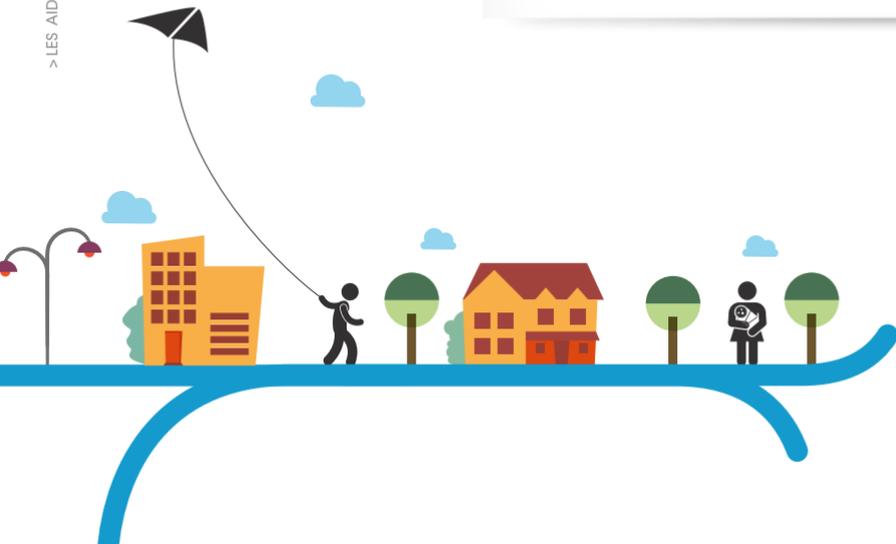
1. Le loyer maximum peut en outre être majoré de 33 % pour les logements PLUS attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds dans la limite de 120 %. Cf. page 21 et annexe I à l'article R. 353-1 du CCH et suivantes (conventions-types APL).

2. Article R. 353-16 du CCH.

3. Cf. pages 82-83.

4. Recommandations précisées en annexe de la circulaire n° ETL1243220C du 24 janvier 2013.

5. Cf. note 4 page 35.



SUBVENTION DE L'ÉTAT EN PLAI ET PLUS

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

Calcul du taux de subvention

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

Calcul de l'assiette de subvention

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

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

avec :

SU Surface utile totale

CS Coefficient de structure⁷

VB Valeur de base⁸

CFG Coût forfaitaire des garages⁹

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

MQ Majoration pour qualité¹⁰

ML Majoration locale fixée par le préfet en fonction des sujétions rencontrées pouvant avoir trait, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service.

MQ + ML ne peut dépasser 30%¹¹.

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

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

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

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

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

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

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

7. Cf. définition page 12.

8. Cf. tableau 6 page 17.

9. Cf. tableau 7 page 17.

10. Cf. tableau 8 page 18.

11. Article R. 331-15 du CCH.

TABLEAU 5 — PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES DU TAUX DE SUBVENTION

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

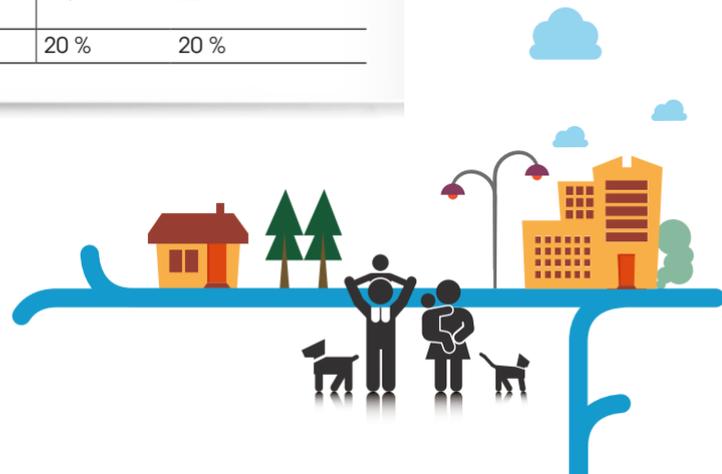


TABLEAU 6 — VALEURS DE BASE¹

Valeurs de base	Zone I		Zones II et III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf	1 572 €/m ²	1 572 €/m ²	1 311 €/m ²	1 442 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 572 €/m ²	1 572 €/m ²	1 229 €/m ²	1 311 €/m ²
Foyers	1 572 €/m ²	1 572 €/m ²	1 311 €/m ²	1 311 €/m ²

TABLEAU 7 — COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES¹

Types de garage	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	13 103 €	11 791 €
Garages en superstructure	8 909 €	8 125 €

1. Avis relatif à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés JO du 26 décembre 2014.

2. Arrêté du 17 octobre 2011.

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

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

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

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

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

TABLEAU 8 — **COEFFICIENT DE MAJORATION POUR QUALITÉ (MQ)²**

Logements ordinaires	Neuf (dans la limite de 24 %)		Acquisition - amélioration
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ³ : 8 % Label BBC 2005 ⁷ : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % • Label BBC rénovation : 20 % Accessibilité handicapés : 1,5 x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques, dans la limite de 6 % ⁴ Économies pour travaux importants : 50 % - Tg / (CS x SU x VB) si le résultat est positif (sinon 0 %), où Tg est le montant de travaux HT, hors honoraires
Neuf et acquisition-amélioration			
Taille	3 % - Nlp x 0,0003 où Nlp est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements		
Ascenseur ⁵	4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3 ⁶		
Locaux collectifs résidentiels	(0,77 x S1cr) / (CS x SU), où S1cr est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont utilisés exclusivement par les locataires (locaux techniques et espaces de circulation non pris en compte)		
Logements foyers	Neuf (dans la limite de 18 % pour les résidences sociales)		Acquisition-amélioration (dans la limite de 18 % pour les résidences sociales)
	Éléments de qualité	Certification Qualitel ³ : 8 % Label BBC 2005 ⁷ : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % Label BBC rénovation : 20 %
Accessibilité	% des travaux réalisés pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble ou adapter les logements à leurs besoins par rapport au montant total des travaux, dans la limite de 4 %		
Neuf et acquisition-amélioration			
Taille	3 % - Nlp x 0,0003 où Nlp est le nombre de logements et de chambres faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements		
Ascenseur ⁵	4 % pour les ascenseurs de type 1 • 5 % pour les ascenseurs de type 2 • 6 % pour les ascenseurs de type 3 ⁶		
Locaux pour services collectifs ou à usage commun	0,77 x (SLC - NL x 18 m) / (CS x SU), où SLC est la surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont utilisables par au moins la moitié des résidents du foyers et NL le nombre de logements et chambres de l'opération qui bénéficient d'un accès direct et individualisé aux circulations collectives (logements familiaux compris)		
	Pour les résidences sociales (dont surface utile moyenne des logements < 20 m) : [SLC - (1,5 x SU) + (NL x 12m)] / (2,9 x SU)		

SUBVENTION DE L'ÉTAT POUR SURCHARGE FONCIÈRE

À la subvention de l'État décrite à la page 14, peut s'ajouter, pour les PLAI et PLUS¹, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données par le **tableau 9**. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

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

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

© Bernard Suard/MEDE-MLETR



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

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

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

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

5. Arrêté du 5 mai 1995 modifié.

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

TABLEAU 9 — VALEURS FONCIÈRES DE RÉFÉRENCE⁴

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

TABLEAU 10 — TAUX ET ASSIETTE DE LA SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIÈRE⁵

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

PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI – PLUS – PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence¹ de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyer².

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

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

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 30 décembre 2014. 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,

TABLEAU 11 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLA1

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	12 722 €	12 722 €	11 058 €
2	20 740 €	20 740 €	16 112 €
3	27 186 €	24 929 €	19 374 €
4	29 757 €	27 373 €	21 558 €
5	35 399 €	32 407 €	25 223 €
6	39 836 €	36 466 €	28 425 €
par personne supplémentaire	4 438 €	4 062 €	3 170 €

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

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

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

3. Les plafonds de ressources PLA1 n'excèdent pas 60% du PLUS mais ne correspondent pas toujours exactement à ce niveau.

TABLEAU 12 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLUS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	23 127 €	23 127 €	20 107 €
2	34 565 €	34 565 €	26 851 €
3	45 311 €	41 550 €	32 291 €
4	54 098 €	49 769 €	38 982 €
5	64 365 €	58 917 €	45 858 €
6	72 429 €	66 300 €	51 682 €
par personne supplémentaire	8 070 €	7 388 €	5 765 €

Prêt locatif à usage social (PLUS)

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

Néanmoins, pour chaque opération, les règles suivantes doivent être respectées :

- 30% au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% desdits plafonds
- 10% au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds



4. Pour le seul PLUS, les délégataires de 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.



© Bernard Suard/MEDDE-MLETR

TABLEAU 13 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	30 065 €	30 065 €	26 139 €
2	44 935 €	44 935 €	34 906 €
3	58 904 €	54 015 €	41 978 €
4	70 327 €	64 700 €	50 677 €
5	83 675 €	76 592 €	59 615 €
6	94 158 €	86 190 €	67 187 €
par personne supplémentaire	10 491 €	9 604 €	7 495 €

Prêt locatif social (PLS)¹

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



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 ans¹.

Catégorie de ménage

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

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 30 décembre 2014.

TABLEAU 14 — DÉFINITION DE LA CATÉGORIE DE MÉNAGE POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec une personne à charge • ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes <ul style="list-style-type: none"> • ou une personne seule avec quatre personnes à charge

PALULOS ET PRÊT À L'AMÉLIORATION

Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État¹ pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne². Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

La PALULOS peut également être attribuée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) sur ses propres ressources pour des organismes entrés en procédure d'aide³.

Caractéristiques de la PALULOS

Le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10 %⁴ du coût prévisionnel des travaux plafonnés. Ce taux peut être porté à 15 %, à 25 % ou, à titre exceptionnel, à 40 % sous certaines conditions⁵. Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 € par logement. Ce montant peut être porté à 20 000 € en cas d'augmentation de la surface habitable de plus de 10 % dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Il peut également être majoré sur dérogation préfectorale pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

Le prêt à l'amélioration

à financer à la fois les opérations éligibles à la

PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères⁶.

Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent financer les travaux éligibles à la subvention PALULOS tels que décrits dans l'arrêté du 30 décembre 1987, les travaux non éligibles à la subvention PALULOS, y compris les travaux d'amélioration légère. Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique⁷.

Logements éligibles

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

LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE



© Bernard Suard/MEDDE-MLETR

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans⁸,
- 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 révisabilité⁹,
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles,
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 1,35 %¹⁰ ; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel.
- les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.¹¹

1. Depuis la loi de finances initiale pour 2009, les seules subventions budgétaires attribuées sont pour la mise aux normes des foyers de travailleurs migrants (FTM) ainsi que pour la réhabilitation de bâtiments communaux vacants en vue de les mettre sur le marché du logement social.
2. Art. R. 323-1 et suivants du CCH ; arrêté du 30 décembre 1987 pour la liste des travaux éligibles ; circulaire n°88-01 du 6 janvier 1988.
3. Décret n°2009-1680 du 30 décembre 2009.
4. Taux porté à 20% en Corse.
5. Conditions mentionnées à l'article R. 323-7 du CCH. Les taux dérogatoires sont majorés en Corse.
6. Circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 modifiée par la circulaire n°2004-55 du 21 octobre 2004.
7. Cf. page 68.
8. Cette durée peut être portée jusqu'à 35 ans pour les travaux de rénovation lourde.
9. Cf. page 8 : conditions financières.
10. Taux donné pour un livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1er août 2015.
11. Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

PRÊT ANTI-AMIANTE

Objet

Pour permettre d'accélérer le rythme de rénovation des logements sociaux et conformément à l'engagement pris par le Gouvernement dans le cadre de l'Agenda HLM 2015-2018, un prêt anti-amiante¹ a été mis en place pour financer les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante.

Caractéristiques

Les prestations et travaux financés dans le cadre de ce prêt concernent toutes les phases rendues nécessaires en application des réglementations : de la phase de repérage des matériaux contenant de l'amiante avant travaux jusqu'à celle du traitement et de l'élimination des déchets.

A compter de la date de décision d'octroi du prêt, les travaux doivent être commencés dans un délai de 6 mois pour les logements situés en métropole,

un an pour ceux situés dans les départements d'outre-mer – et être achevés dans un délai de deux ans (en métropole comme en outre-mer), sauf dérogation exceptionnelle.

Ces prêts sont destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »² possédant, ou gérant, des logements sociaux³ ayant fait l'objet d'une convention APL⁴.

Canaux de distribution

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

Montant et taux

Ce prêt finance les travaux liés à la présence d'amiante dans le cadre de la réhabilitation des logements locatifs sociaux dans la limite de 10 000 euros par logement. Il peut être octroyé en complément d'un prêt PAM ou d'un éco-PLS. Les

prêts sont accordés dans la limite d'une enveloppe de 1,5 Md€ de prêts, prévue sur la période 2015-2017.

Le prêt anti-amiante est un prêt à taux bonifié intégré à la gamme des prêts sur fonds d'épargne, aligné sur les conditions financières de l'éco-PLS, c'est-à-dire un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de sa durée (cf. tableau 32).

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

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

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

4. Article L. 351-2 du CCH.

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le 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 ni à aucun avantage fiscal.

Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage 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 plafonds de loyers sont exprimés en euro par mètre carré de surface habitable. Depuis le 1^{er} janvier 2015, ils sont égaux à ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)⁴.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel depuis le 1^{er} janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)⁵. Le revenu à prendre en compte

est le revenu fiscal de référence⁶ de l'année N-2, comme pour le dispositif Pinel.

Canaux de distribution

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

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à 2,15% pour les organismes de logement social⁷. La durée d'amortissement est de 35 ans maximum (sous conditions de localisation notamment - 30 ans dans les autres cas), avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière.

Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.⁸

TABLEAU 15 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI EN 2015^a

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) - pour les années 2014 et 2015	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
			taux min.	taux max.	taux min.	taux max.
CDC	1 000	2,15%	2,15%	2,40%	-	
Établissements de crédit	2 000	2,15%	2,15%	2,40%	2,15%	2,45%
Total	3 000					

- Articles R 391-1 à R 391-9 du CCH et deux arrêtés du 6 mars 2001 : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Arrêté modificatif du 29 juillet 2004.
- La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article R. 391-1 du CCH.
- Cf. page 81.
- Cf. tableau 34 page 75. Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire
- Cf. tableau 35 page 75.
- Cf. note de bas de page 1 et page 21.
- Taux donnés pour un livret A à 0,75%, taux en vigueur au 1^{er} août 2015.
- Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Champ d'application

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire¹ est destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de bureau dans les territoires tendus destinés à la location à usage de résidence principale. Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales des collecteurs d'Action Logement (CIL), ainsi que les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs peuvent bénéficier de ce régime.

Zones géographiques et autorisation administrative

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

Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département au propriétaire ou au gestionnaire de ces logements.

Avantages fiscaux

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

Engagement de location

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

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif est conditionné au respect de

plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pine1³, y compris lorsque les loyers font l'objet d'une modulation locale par le préfet de région.

Condition de mixité

Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface (entendu comme surface de plancher) de logements locatifs sociaux⁴.

1. Article 73 de la LOI n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014.

2. Cf. page 81.

3. Cf. tableaux 34 et 35 page 75.

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



ACCESSION

34

Prêt à taux zéro (PTZ)

43

Prêt conventionné (PC)

46

Prêt social de location-accession (PSLA)

50

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



02

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Objet du prêt

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

Le PTZ est distribué sous plafonds de ressources. Il peut financer une opération neuve ou, dans certaines communes rurales, l'acquisition d'un logement ancien à la condition d'y réaliser des travaux d'amélioration. Il peut également financer un logement ancien, sous réserve que l'opération concerne la vente d'un logement du parc social à ses occupants ou ses gardiens.

Logement neuf

Est considéré comme une opération neuve au sens du PTZ² :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régé par la loi du 12 juillet 1984), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

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

rendre à l'état neuf.

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux³.

1. Dénommé jusqu'en 2014 « prêt à taux zéro plus - PTZ+ ». Créé par les articles 90 et 94 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 et notamment codifiés aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH. Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 modifié, notamment codifié aux articles R. 31-10-1 et suivants. Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (modifié).

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

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

TABLEAU 16 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ**

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

TABLEAU 17 — **QUOTITÉS DU PTZ**

Quotités	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf ou logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration	26%	26%	21%	18%
Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants	10%	10%	10%	10%

ACCESSION

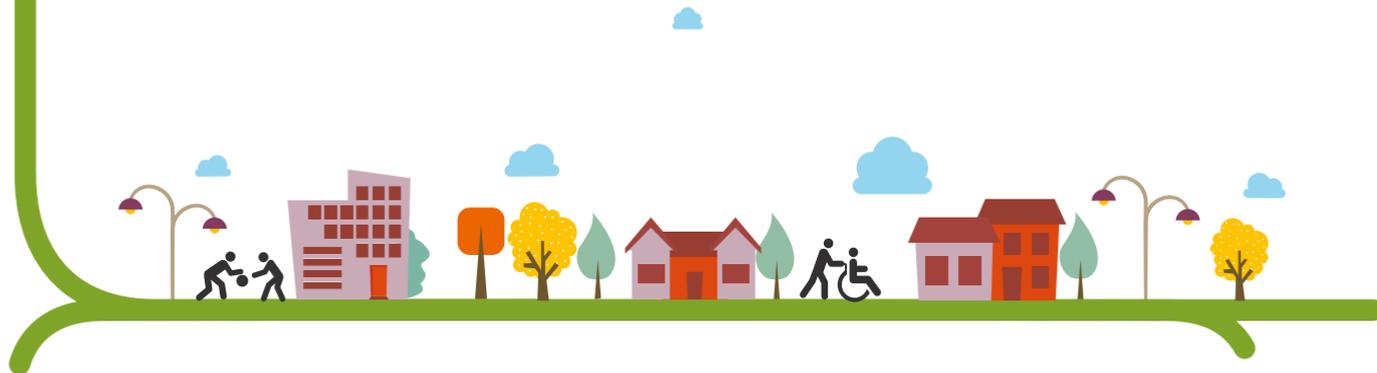


TABLEAU 18 — PLAFONDS D'OPÉRATION DU PTZ

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

Logement ancien acquis sous condition de travaux dans les communes éligibles

Le PTZ peut également financer l'acquisition d'un logement ancien situé dans l'une des communes éligibles et faisant l'objet de travaux d'amélioration. Pour être éligible au PTZ ;

→ le logement doit être situé dans l'une des 5 920 communes figurant dans une liste définie par arrêté⁴ et sélectionnées pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché.
→ le montant des travaux d'amélioration, réalisés par l'acquéreur, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Ces opérations bénéficient d'un PTZ dont les modalités (montant, profil de remboursement) sont identiques à celles associées à une opération dans le neuf.

Les modalités de justification du respect de la condition de performance énergétique sont définies par l'arrêté du 30 décembre 2010 modifié⁵.

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

La vente d'un logement ayant déjà été occupé est éligible au PTZ s'il s'agit d'une vente du parc social à ses occupants ou ses gardiens⁶. Pour cela, le logement doit être, au moment de la vente, la propriété.

→ d'un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) ;

→ ou d'une société d'économie mixte (SEM). Dans ce cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL.

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

→ si le logement est occupé, l'emprunteur doit en être le locataire, son conjoint ou, à la condition que ses ressources soient inférieures aux plafonds PLS, un de ses ascendants ou descendants ;

→ si le logement est vacant, l'emprunteur doit être un locataire de l'organisme HLM, dans le même département que le logement acquis, ou gardien d'immeuble employé par l'organisme ou

la société. Les autres acheteurs potentiels sont exclus du bénéfice du PTZ.

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

4. Arrêté du 30 décembre 2014 relatif au champ d'application géographique des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer des opérations de primo-accession dans l'ancien sous conditions de travaux

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

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

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant la durée du prêt⁷. Est considéré comme résidence principale, pour le PTZ, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par : des déplacements réguliers (par exemple : représentant de commerce, marin d'État...); une nécessité de résidence (par exemple : gendarme, gardien d'immeuble...); par un éloignement, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par un membre du ménage (par exemple : mission d'un an à l'étranger, mobilité professionnelle définitive d'un membre de la famille...);
- pour raison de santé;
- en cas de force majeure;
- en cas de mise en location du logement dans les conditions réglementaires (survenance d'un fait générateur, durée maximale de six ans, ressources du locataire et loyers inférieures aux plafonds PLS, obligation de déclaration).

En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre. Sinon, le PTZ doit être remboursé.

Canaux de distribution

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

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

Plafonds de ressources

À la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁸ :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁹) du ou des emprunteurs auxquels

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

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

Les plafonds sont donnés dans le *tableau 16*.

7. Articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du CCH.

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

9. Cf. note 1 page 21.

**TABEAU 19 — COEFFICIENT FAMILIAL DU PTZ
(UTILISATION POUR LES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT)**

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

TABEAU 20 — LIMITES DES TRANCHES DU PTZ

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20 000 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
2	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
3	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
4	≤ 28 000 €	≤ 23 500 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 24 000 €	≤ 22 000 €

Montant du prêt

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération¹⁰, apprécié dans la limite d'un plafond. Le PTZ n'est pas un prêt principal : son montant ne peut pas excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

Quotité

La quotité de prêt applicable aux logements

neufs et aux logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration varie, en fonction de la localisation géographique, de 18 % à 26 % (cf. *tableau 17*).

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

Plafonds d'opération

Les plafonds de montants d'opération retenus

pour le calcul du prêt varient en fonction de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage¹¹ (cf. *tableau 18*).

Conditions de remboursement du prêt

Le profil de remboursement du PTZ accordé à l'accédant dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement¹². Pour déterminer dans quelle tranche de remboursement se situe le ménage, il faut calculer le montant des revenus pris en compte divisé par le coefficient

TABLEAU 21 — CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ (DURÉE DE REMBOURSEMENT ET DE DIFFÉRÉ)

Tranche	Capital différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
1	100%	14 ans	11 ans
2	100%	11 ans	14 ans
3	100%	8 ans	14 ans
4	0%	16 ans	-
5	0%	12 ans	-

familial (cf. **tableau 19**). Le résultat est ensuite comparé aux limites du **tableau 20**. En fonction de la tranche à laquelle il appartient, le ménage accédant rembourse son PTZ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans (cf. **tableau 21**).

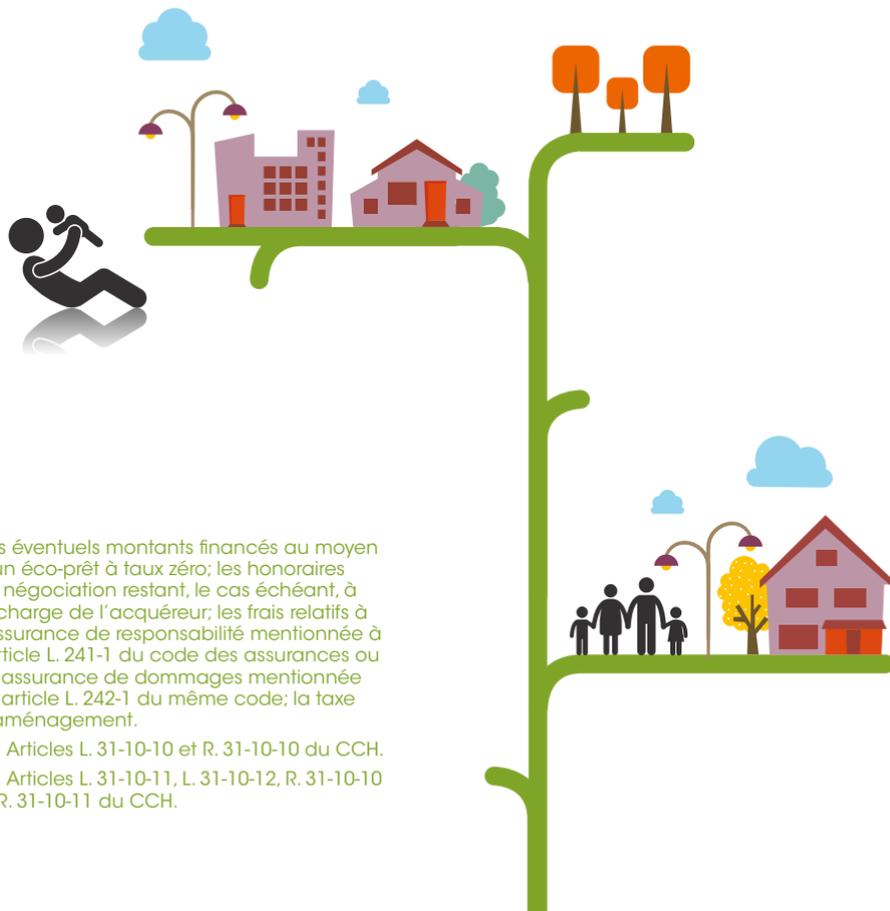
Plus ses revenus sont élevés et plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'accédant bénéficie ou non d'un différé de remboursement: il ne commence à rembourser le prêt à taux zéro qu'à l'issue de la période de différé.

10. Le coût de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné aux articles L. 31-10-8, L. 31-10-10 et R. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation comprend, la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens; les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents; le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception

des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro; les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur; les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code; la taxe d'aménagement.

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

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



EXEMPLES

**COUPLE (2 PERSONNES) - REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE 27 000 €**

- Coût d'opération dans le neuf en zone B1 200 000 €
 - Montant maximal pris en compte 189 000 €
- $26\% \times \text{coût d'opération pris en compte} = 0,26 \times 189\,000 = 49\,140 \text{ €}$
- Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 100 000 €.
- Le montant du PTZ est égal à 49 140 €. Sa durée totale est de 25 ans, dont une période de différé avant remboursement de 11 ans.

COUPLE AVEC 3 ENFANTS (5 PERSONNES) - REVENU FISCAL DE REFERENCE DE 54 000 €

- Coût d'opération dans l'ancien en zone B2 dans une commune éligible : 260 000 € dont 80 000€ de travaux d'amélioration. L'opération est éligible car les travaux d'amélioration représentent 31 % du montant de l'opération
 - Montant maximal pris en compte 253 000 €
- $21\% \times \text{coût d'opération pris en compte} = 0,21 \times 250\,000 = 53\,130 \text{ €}$
- Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 140 000 €
- Le montant du PTZ est égal à 53 130 €. Sa durée totale est de 12 ans.

COUPLE (2 PERSONNES) - REVENU FISCAL DE REFERENCE DE 20 500 €

- Coût d'opération dans l'ancien (vente du parc social à ses occupants) en zone C 130 000 €
 - Montant maximal pris en compte 140 000 €
- $10\% \times \text{coût d'opération pris en compte} = 0,1 \times 130\,000 = 13\,000 \text{ €}$
- Autres emprunts de plus de deux ans concourant au financement de l'opération 110 000 €
- Le montant du prêt à 0% est égal à 13 000 €. Sa durée totale est de 22 ans, dont une Le montant du prêt à 0% est égal à 13 000 €. Sa durée totale est de 22 ans, dont une période de différé avant remboursement de 8 ans.



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

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

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

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains ;
- l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;

- certains travaux d'amélioration seuls² ;
- l'agrandissement de surface habitable ;
- l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

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

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

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

Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celle du PTZ⁴.

Distinction PAS et PC hors PAS

On distingue parmi les prêts conventionnés ceux qui bénéficient de la garantie de l'État prévue à l'article L. 312-1 du CCH, dénommés prêts d'accession sociale (PAS) et accordés sous 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

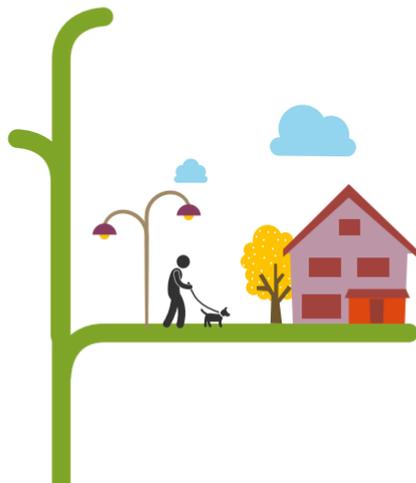
Le taux d'intérêt des PC hors PAS et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge⁵. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables depuis le 1^{er} juillet 2015 sont donnés par le **tableau 22**. Depuis cette date, les taux plafonds sont identiques pour les PC et les PAS. Les taux plafonds sont également disponibles sur le site de la SGFGAS : www.sfggas.fr

1. Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifiant les articles R. 331-63 et suivants du CCH. Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés (modifié).
2. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.
3. Article R. 331-72 du CCH.
4. Article R. 331-66 du CCH, cf. page 36 : conditions d'occupation du logement.
5. Le taux de référence est égal, à compter du dernier mois de chaque trimestre, à la valeur de la moyenne sur trois mois des taux moyens des emprunts d'État à 7 ans et plus (TME) prise au premier mois du trimestre. Il n'est recalculé que s'il a varié d'au moins 25 points de base par rapport à sa valeur antérieure et est arrondi au multiple de 5 points de base le plus proche. La marge est définie réglementairement et a été modifiée par l'arrêté du 26 juin 2015 modifiant l'arrêté du 22 novembre 1977 modifié relatif aux conditions dans lesquelles des banques ou établissements de crédit peuvent être habilités à consentir des prêts conventionnés.



TABLEAU 22 — TAUX PLAFONDS APPLICABLES AU 1^{ER} JUILLET 2015

	Prêt à taux fixe				Prêt à taux révisable
Durée	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC et PAS	2,95 %	3,15 %	3,30 %	3,40 %	2,95 %



Durée d'amortissement

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

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

PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Objet du prêt

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

Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État. Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS³ et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA⁴.

Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases.

→ une phase locative, pendant laquelle le

ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;

→ une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.

Plafonds de loyer et de prix⁵

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial, hors taxe sur la valeur ajoutée, sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 24** ci-après⁶. Le prix de vente initial est minoré de 1% à chaque date anniversaire du contrat de location.



Montant

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

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA (cf. **tableau 23**). Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant⁷ :

→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR⁸) du ou des locataires-accédants auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat

TABLEAU 23 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2015⁹

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	31 369 €	23 778 €
2	43 916 €	31 708 €
3	50 190 €	36 677 €
4	57 091 €	40 642 €
5 et plus	65 122 €	44 594 €

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

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

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

4. Rescrit fiscal RES n° 2012/10 du 28 février 2012.

5. Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

6. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile (article R. 331-10 du CCH, surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes - cf. note 2 page 11). Celle-ci peut être augmentée, dans la limite de 6m², par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004). Depuis le 1^{er} janvier 2012, les

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

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

8. Cf. note 1 page 21.

9. Article 1^{er} de l'arrêté du 26 mars 2004. À compter de 2015, les plafonds sont révisés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.



TABLEAU 24 — **PLAFONDS DE LOYERS EN PHASE LOCATIVE ET PLAFONDS DE PRIX AU 1^{ER} JANVIER 2015¹⁰**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,18 €/m ²	10,13 €/m ²	8,72 €/m ²	8,37 €/m ²	7,77 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4 534 €/m ²	3 437 €/m ²	2 753 €/m ²	2 402 €/m ²	2 102 €/m ²

TABLEAU 25 — **ENVELOPPE ET TAUX¹¹ DU PSLA DISTRIBUÉ SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2013**

	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux en cas de transfert du prêt à une personne physique
Établissements de crédit	600	1,75%	entre 1,75% et 2%	entre 1,75% et 2,05%

préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession (année N-2). Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;

→ le prix de vente initial du logement divisé par 9 (« revenu plancher »).

Sécurisation

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie: décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS¹².

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

2,5% par année écoulée.

→ Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS¹³ 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 relogement¹⁴, dans les mêmes conditions.

Conditions de financement

La durée maximale du PSLA est de 30 ans. Le PSLA peut être accordé soit sur ressources libres par un établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés, soit sur des ressources adossées au livret A. Dans le premier cas, le taux est celui du marché (dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés). Dans le deuxième cas, le taux est révisable, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés par les banques distributrices, qui ont signé une convention avec la CDC sous l'égide de l'État.

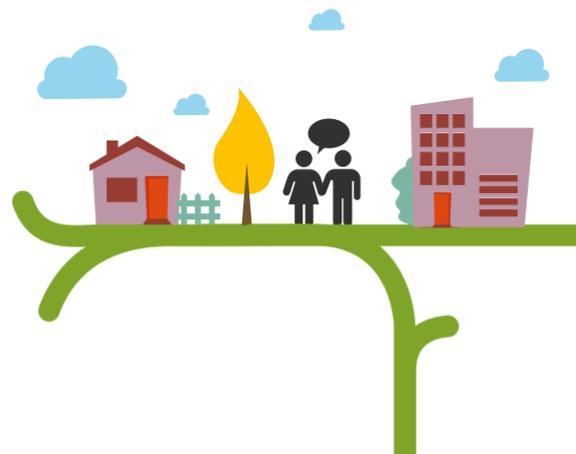
10. Les plafonds de prix en zone A bis et dans le reste de la zone A ont été dissociés par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2014 relatif aux prêts conventionnés, aux prêts social de location-accession, à l'accession sociale en zone ANRU et aux opérations d'accession des organismes d'habitation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

11. Taux variables pour un taux du livret A à 0,75%, taux en vigueur au 1er août 2015.

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

13. Cf. page 22.

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



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

Objet

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine¹ (signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 300 m² de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5%³. Depuis le 1^{er} janvier 2015, il en est de même, avec des conditions identiques, dans les quartiers prioritaires de la ville et dans une bande de 300m autour de ces quartiers⁴.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 %⁵. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR⁶) au titre de l'avant-dernière année précédant la date de la signature



© Bernard Suand / MEDDE-MILETR

de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (année N-2). Les plafonds sont donnés dans le *tableau 26*.

Plafonds de prix

Le prix de vente ou de construction du logement est soumis aux mêmes plafonds de prix que les opérations PSLA⁷.



TABLEAU 26 — **PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICE DE LA TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1^{ER} JANVIER 2015**

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	33 372	33 372	29 014
2	49 878	49 878	38 746
3	65 383	59 957	46 596
4	78 063	71 817	56 251
5	92 879	85 017	66 173
6	104 515	95 671	74 578
Pers. suppl.	11 645	10 660	8 319

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

2. 500 m² jusqu'au 31 décembre 2013.

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

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

5. Article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, codifiée au L. 411-2 du CCH. BOI 8 A-1-10 n° 23 du 17 février 2010. BOI 3 C-2-12 n° 42 du 5 avril 2012, cf. page 23.

6. Cf. note 1 page 21.

7. Cf. tableau 26, Plafonds de prix PSLA, p. 46.



FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

54

Eco-prêt à taux zéro

61

Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

64

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

64

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

65

Partage des économies de charges

66

Eco-prêt logement social

68

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

68

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



03

ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Objet du prêt

L'« éco-prêt à taux zéro »¹ est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources, pour financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment.

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

- soit constituer un « bouquet de travaux » : la combinaison d'au moins deux catégories de travaux éligibles (cf. *tableau 30*);
- soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques, selon la méthode Th-C-E ex², qui dépend de la performance du logement avant travaux (cf. *tableau 29*);

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

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les critères techniques d'éligibilité des travaux de l'option « bouquet de travaux » ont été harmonisés avec ceux requis dans le cadre du crédit d'impôt pour la transition énergétique³.

Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques⁴. Les travaux éligibles aux options

« bouquet de travaux » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté⁵ définit la liste des travaux éligibles et fixe les exigences applicables dans ces territoires.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les propriétaires :

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

TABLEAU 27 — CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE MAXIMALE APRÈS TRAVAUX POUR L'OPTION « PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE » EN MÉTROPOLE⁶

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

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 » en métropole, après le 1^{er} janvier 1948. Ils doivent être occupés, ou destinés à être occupés, en tant que résidence principale⁷ par le propriétaire, un locataire, ou un associé de la société civile. Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement.

Copropriété

Depuis sa création, un éco-prêt à taux zéro « individuel » peut être utilisé par un membre d'un syndicat de copropriétaires pour financer, à raison du prorata qui lui revient, des travaux votés par la copropriété, en plus de ceux qu'il décide lui-même.

L'éco-prêt à taux zéro peut également être octroyé aux syndicats de copropriétaires, pour financer les travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives⁸. Cet éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut financer les mêmes travaux

que l'éco-prêt à taux zéro « individuel »⁹. Toutefois, la réalisation d'une seule action est éligible à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » (au lieu d'un minimum de deux pour l'éco-prêt individuel « classique » en bouquet de travaux). L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » est souscrit uniquement par les copropriétaires qui souhaitent y participer.



© Bernard Suir/Alamy/Alamy

1. Article 244 quater U du CGI et articles R. 319-1 à R. 319-34 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. Deux arrêtés du 2 décembre 2014 et un arrêté du 22 décembre 2014.
4. Article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT).
5. Arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.
6. Arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de disposition concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.
7. Le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (comme pour le prêt à taux zéro en accession à la propriété, cf. article R. 318-7 du CCH).
8. Article 43 de la loi du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011.
9. Décret n° 2013-1297 du 27 décembre 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens. Les dispositions ont été codifiées aux articles R. 319-23 à R. 319-34 du CCH.

TABLEAU 28 — TRAVAUX ÉLIGIBLES POUR UN « BOUQUET DE TRAVAUX » EN MÉTROPOLE¹⁰

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
<p>1. Isolation thermique performante de la totalité des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planchers de combles perdus • Rampants de toiture et plafonds de combles • Toiture terrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • $R \geq 7$ (m².K) / W • $R \geq 6$ (m².K) / W • $R \geq 4,5$ (m².K) / W
<p>2. Isolation thermique performante d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur <p><i>Travaux complémentaires associés* :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert 	<ul style="list-style-type: none"> • $R \geq 3,7$ (m².K) / W • $R \geq 3$ m².K/W
<p>3. Isolation thermique performante d'au moins la moitié des parois vitrées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenêtre ou porte-fenêtre • Fenêtres en toitures • Seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (doubles fenêtres) • Vitrages à faible émissivité <p><i>Travaux complémentaires associés* :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Portes d'entrée donnant sur l'extérieur • Volets isolants 	<ul style="list-style-type: none"> • $U_w \leq 1,3$ W / (m².K) et $Sw \geq 0,3$ • Ou $U_w \leq 1,7$ W / (m².K) et $Sw \geq 0,36$ • $U_w \leq 1,5$ W / (m².K) et $Sw \leq 0,36$ • $U_w \leq 1,8$ W / (m².K) et $Sw \geq 0,32$ • $U_g \leq 1,1$ W / (m².K) • $U_d \leq 1,7$ W / (m².K) • $R > 0,22$ (m².K) / W
<p>4. Installation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaudière + programmeur de chauffage • Chaudière micro-cogénération gaz + programmeur de chauffage • PAC air/eau + programmeur de chauffage • PAC géothermique + programmeur de chauffage • Equipements de raccordement à un réseau de chaleur <p><i>Travaux complémentaires associés* :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire • Appareils de régulation et de programmation du chauffage • Equipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire 	<ul style="list-style-type: none"> • à condensation • puissance de production électrique ≤ 3 kW-ampère • COP $\geq 3,4$ • COP $\geq 3,4$ • $R > 1,2$ (m².K) / W

<p>5. Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaudière bois + programmateur • Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur • Équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique <p><u>Travaux complémentaires associés*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage • Appareils de régulation et de programmation du chauffage • Équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire 	<ul style="list-style-type: none"> • classe 5 de la norme NF EN 303.5 et puissance < 300 kW • rendement $\geq 70\%$ et taux d'émission de CO $\leq 0,3\%$ et indice de performance environnementale ≤ 2 <p>• $R > 1,2 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)} / \text{W}$</p>
<p>6. Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant une source d'énergie renouvelable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires • PAC ECS avec captage de l'air ambiant ou extérieur • PAC ECS air extrait • PAC ECS géothermique • Equipements de fourniture d'ECS fonctionnant à l'énergie hydraulique <p><u>Travaux complémentaires associés*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calorifugeage de l'installation de production ou de distribution d'eau chaude sanitaire • Appareils de régulation et de programmation du chauffage • Équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire 	<ul style="list-style-type: none"> • certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent • COP $\geq 2,4$ • COP $\geq 2,5$ • COP $\geq 2,3$ <p>• $R > 1,2 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)} / \text{W}$</p>

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

FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



© Laurent Mignaux/METL-MEDDE

Par ailleurs, un copropriétaire participant à un éco-prêt « copropriétés » peut demander un éco-prêt « complémentaire », afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété.

Canaux de distribution

Comme le PTZ, l'éco-prêt à taux zéro est distribué par les banques ayant conclu une convention avec l'État. Parmi ces banques, seules celles ayant signé un avenant spécifique de

distribution sont habilitées à délivrer des éco-PTZ « copropriétés »¹¹. La banque apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

Éco-conditionnalité

Depuis le 1^{er} septembre 2014, afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les options « bouquet de travaux » et « performance énergétique globale » n'ouvrent droit à l'éco-PTZ que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité¹². Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante :

<http://renovation-info-service.gouv.fr/espace-pros-du-batiment>

Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place :

<http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

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

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

TABLEAU 29 — PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO¹³

	Action seule ¹⁴	« Bouquet de travaux »		« Performance énergétique globale »	Système d'assainissement non collectif
		2 actions	3 actions et plus		
Plafond de l'avance	10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €

Démarches

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet par des formulaires types : un formulaire « devis » et un formulaire « factures ». Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, l'emprunteur doit s'adresser à l'une des banques partenaires, muni du formulaire « devis » et des devis correspondants. Dès l'émission de l'offre de prêt, le demandeur a deux ans pour réaliser ses travaux (trois ans dans le cadre d'un éco-prêt à taux zéro « copropriétés »). Au terme des travaux, il doit transmettre à la banque le formulaire « factures »

et les factures acquittées, afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. Les formulaires sont différents selon le type d'éco-prêt choisi.

Dépenses éligibles¹⁵

L'éco-prêt à taux zéro peut financer les dépenses suivantes afférentes aux travaux¹⁶:

- 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 induits¹⁷, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

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

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

15. Article R. 319-17 du CCH.

16. Article R. 319-16 du CCH.

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

Montant

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (cf. [tableau 37](#)). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

Conditions de remboursement

La durée de remboursement est de 10 ans. Elle est portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds¹⁸, qui sont :

- les bouquets de trois actions ou plus ;
- l'option « performance énergétique globale ».

Elle peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

Cumul avec d'autres incitations financières

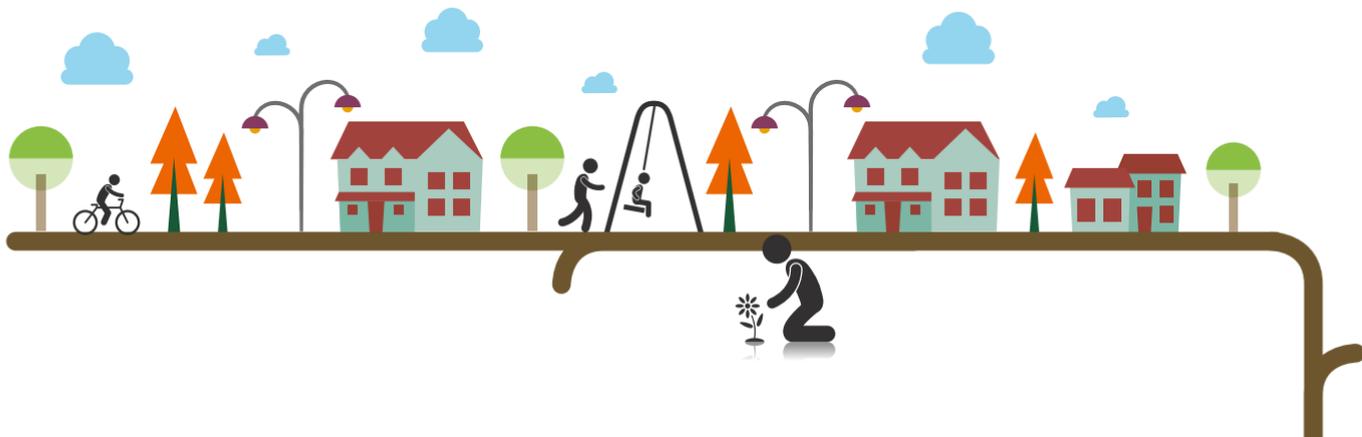
Une même opération peut à la fois bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro et d'autres aides au logement (aides de l'Anah, aides des collectivités territoriales, etc.) dans le respect des conditions de chaque dispositif.

Il est possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) sur les mêmes travaux, sous condition de ressources. Le cumul est autorisé¹⁹ si le revenu fiscal de référence du foyer fiscal n'excède pas, au titre de l'avant dernière année

précédant cette offre, 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune et 7 500 € supplémentaire par personne à charge.

18. Article 81 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

19. 7 du I de l'article 244 quater U du CGI.



CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE (CITE)

Objet

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

Bénéficiaires

Le CITE est applicable jusqu'au 31 décembre 2015 pour les propriétaires occupants ainsi que pour les locataires, sans distinction selon les conditions de ressources. Les propriétaires bailleurs ne sont plus éligibles depuis le 1^{er} janvier 2014.

Logement

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

Dépenses éligibles

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt, les équipements doivent respecter des critères techniques fixés par les dispositions fiscales en vigueur². Depuis le 1^{er} septembre 2014, de nouveaux équipements ont été ajoutés à la liste des travaux éligibles : les bornes de recharge pour les véhicules électriques, les équipements d'individualisation des frais de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire en immeubles collectifs et, pour les DOM uniquement, les équipements de protection des parois contre les rayonnements solaires, les équipements de raccordement à un réseau de froid et les brasseurs d'air fixes. La liste exhaustive des matériaux et équipements éligibles est détaillée ci-dessous (*cf. tableau 30*). Les critères techniques propres à chacun et conditionnant l'éligibilité au dispositif sont identiques à ceux de l'éco-PTZ (*cf. tableau 28*).

Montant

Le montant du crédit d'impôt est égal au produit du taux (30%) et des dépenses engagées à l'exclusion de la main d'œuvre (sauf pour les travaux d'isolation des parois opaques pour lesquels la pose est également éligible). Le montant des dépenses éligibles est plafonné par période de cinq années (*cf. tableau 31*). En outre, les travaux d'isolation des parois opaques sont pris en compte dans la limite d'un plafond de dépenses au mètre carré³. De même, les dépenses sont prises en compte dans la limite d'un plafond de 1 000 € TTC par m² de capteur solaire pour les chauffe-eau et équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire (solaire thermique).

1. Article 200 quater du CGI, modifié en dernier lieu par la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015. Depuis le 1^{er} septembre 2014, la condition de bouquet de travaux a notamment été abrogée.

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

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

TABLEAU 30 — TRAVAUX ÉLIGIBLES AU CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ÉNERGETIQUE

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

* les critères techniques requis sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice de l'éco-PTZ (cf. tableau 28).

Eco-conditionnalité

Pour les travaux payés depuis le 1^{er} janvier 2015, afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les travaux n'ouvriront droit au CITE que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité⁴. Le guide «Liste des qualifications et certifications RGE» détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante :

<http://renovation-info-service.gouv.fr/espace-pros-du-batiment>

Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place :

<http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>.

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

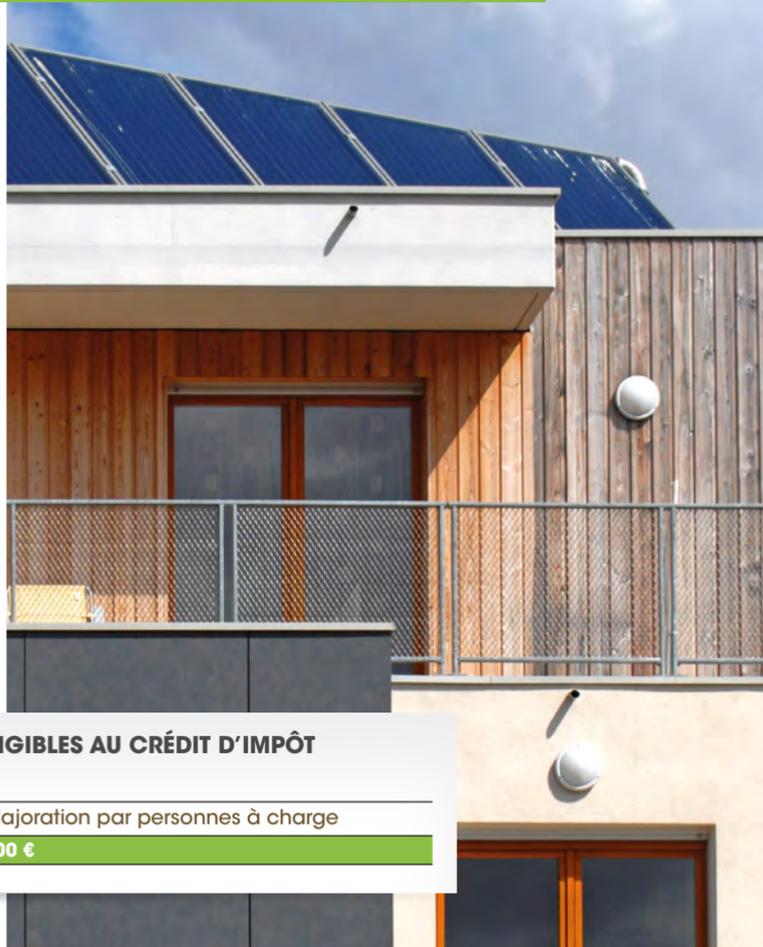


TABLEAU 31 — **PLAFONDS SUR 5 ANS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES AU CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE**

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

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

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

Logement

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

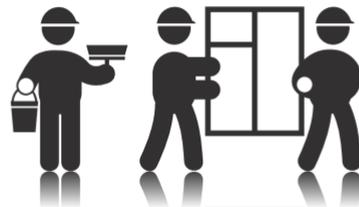
Les travaux éligibles au taux de 10% sont³

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

Les travaux éligibles au taux de 5,5%

Toutefois, parmi les travaux cités ci-dessus, sont éligibles au taux réduit de 5,5% les travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et

équipements éligibles au CITE (cf. *tableau 30*), ainsi que les travaux induits indissociablement liés à ces travaux d'amélioration de la qualité énergétique⁴.



EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES PARTICULIERS⁵

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'équipement⁵.

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

→ soit 10 000 € l'année précédant l'année

d'application de l'exonération ;

→ soit 15 000 € au cours des trois années

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

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

Pour obtenir cette exonération, le propriétaire, occupant ou bailleur, doit s'adresser au service

des impôts responsable du territoire où est situé son bien.

1. Articles 278-0 ter et 279-0 bis du CGI.

2. Ne sont toutefois pas éligibles, même lorsqu'ils sont réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans, les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI et des travaux entraînant une augmentation de plus de 10% de la surface de plancher des locaux existants.

3. Sont notamment exclus du bénéfice de la TVA à taux réduit et soumis au taux normal de 20% l'installation et le remplacement de systèmes de climatisation, cf. article 16 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.

4. Article 9 de loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014.

5. Article 1383-0 B du CGI.

PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES

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

Éligibilité

Les travaux d'économie d'énergie doivent :

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

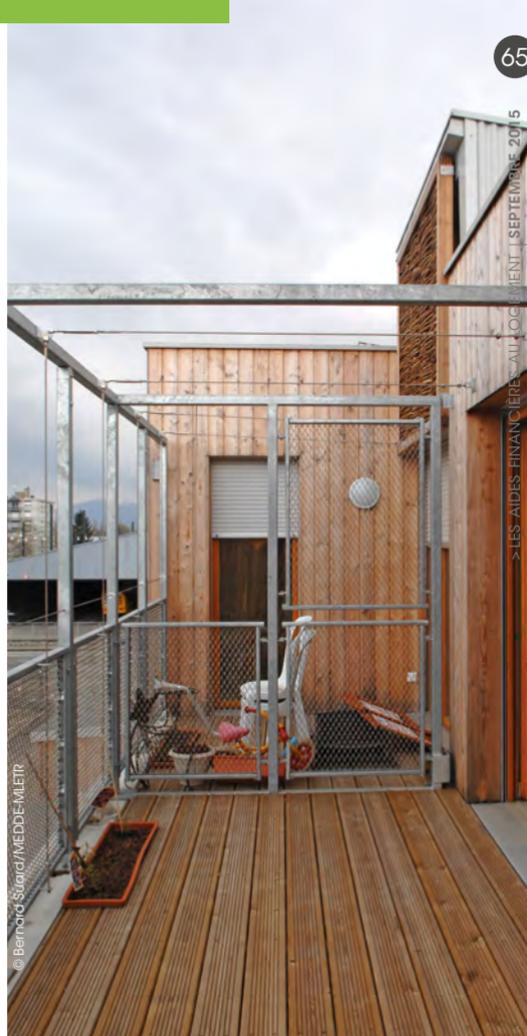
Les modalités de mise en œuvre sont sensiblement différentes pour les bailleurs privés² et les bailleurs sociaux³:

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

Caractéristiques de la contribution

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

1. Article 119 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, créant l'article 23-1 au sein de la loi n°86-462 et modifiant l'article L. 442-3 du CCH.
2. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.
3. Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.



ECO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

Objet

L'éco-prêt logement social¹ est un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de sa durée (cf. [tableau 39](#)) et le montant en fonction de l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux qu'il finance. Il est accessible notamment aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte, aux organismes bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » ou encore aux communes² possédant, ou gérant, des logements sociaux³ ayant fait l'objet d'une convention APL⁴, dans le cadre de la rénovation thermique de logements « énergivores » (logements consommant beaucoup d'énergie). Le prêt finance les travaux d'économie d'énergie

permettant à un logement de passer d'une consommation d'énergie primaire⁵ supérieure à 230 kWh/m²/an à une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an⁶. Les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1948 sont soumis à un régime alternatif. Ils peuvent bénéficier du prêt dès lors qu'ils sont situés en classe « énergie » E, F ou G à l'issue du diagnostic de performance énergétique (DPE) et qu'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique aux caractéristiques définies dans un menu de travaux est mise en place. Les logements situés en classe « énergie » D peuvent également en bénéficier sous réserve de réaliser un gain énergétique minimal de 85 kWh/m²/an et d'atteindre a minima la classe « énergie » C, dans la limite de 50 000 logements par an. L'éco-prêt logement social est mobilisable en zone ANRU.

Canaux de distribution

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

En 2013, le dispositif a été renforcé, notamment avec une baisse des taux, afin d'atteindre



1. Convention du 26 février 2009 sur la mise en œuvre de l'éco-prêt logement social pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux, entre l'État et la Caisse des dépôts et consignations ; puis convention du 4 mai 2012.
2. Les bénéficiaires sont les propriétaires et les gestionnaires mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH.
3. Sont également concernés : les logements étudiants collectifs et les foyers-logements des personnels saisonniers.
4. Article L. 351-2 du CCH.
5. Calculée selon la méthode « Th-C-E ex » : arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008.
6. Valeurs corrigées selon la zone climatique et l'altitude.

l'objectif de 120 000 rénovations de logements sociaux par an, dont au plus 50 000 logements de classe « énergie » D.

Montant et taux

Le montant de l'éco-prêt logement social varie de 9 000 € à 16 000 € par logement en fonction du gain estimé en consommation d'énergie et de la classe « énergie » du logement avant travaux. Si le bâtiment ainsi rénové justifie d'un label HPE rénovation ou BBC rénovation⁷, un montant supplémentaire de prêt de 2 000 € par logement est accordé.

7. Cf. note 4 page 35.

8. Taux donnés pour un taux du livret A à 0,75 %, taux en vigueur au 1^{er} août 2015.



TABLEAU 32 — TAUX DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL SELON SA DURÉE⁸

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

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

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

- la réalisation d'économies d'énergie et de fluides,
- l'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées,
- la mise en conformité des locaux¹
- la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb.
- la protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

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

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

Les organismes d'HLM ou les SEM immobilières qui font réaliser des travaux ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides¹ éligibles au taux réduit de TVA à 5,5% peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) égal à un quart des dépenses engagées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

L'imputabilité du dégrèvement est étendue à la taxe afférente à des immeubles imposés dans la

même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur². Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.

1. Travaux visés au 1° du IV de l'article 278 sexies.
2. Article 47 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifiant l'article 1391 E du CGI.



INVESTISSEMENT LOCATIF

72

Dispositif Pinel

76

Dispositif Borloo ancien



04

DISPOSITIF PINEL

Champ d'application

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu¹ pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en l'état de futur achèvement), l'acquisition de logements remis à l'état neuf, la construction de logement neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Les logements doivent être situés dans les zones A ou B1 du zonage ABC².

Par dérogation, la réduction d'impôt peut également être accordée pour des logements situés dans des communes de zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région. La liste des communes de zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément peut être consultée sur le site :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=380>

Condition de performance énergétique

Seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles à la réduction d'impôt. Les logements performants énergétiquement³ sont, pour les constructions nouvelles, les logements respectant la réglementation thermique en vigueur (« RT 2012 ») ou bénéficiant du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (label qui ne peut être délivré qu'aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013). Pour les bâtiments existants, ce sont les logements bénéficiant du label BBC rénovation ou HPE rénovation⁴, ou respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux⁵.

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du

contribuable⁶. Cet engagement est renouvelable une à deux fois de trois années supplémentaires, dans la limite de 12 ans.

Réduction d'impôt

Le montant de la réduction d'impôt est égal au produit d'un taux par une assiette. Le taux de la réduction d'impôt est respectivement de 12, 18 ou 21 % pour un engagement de location de 6, 9 ou 12 ans (il est porté respectivement à 23, 29 et 32 % pour les logements situés en outre-mer⁷). L'assiette est égale au prix d'acquisition doublement plafonné à 300 000 € par logement et à 5 500€ par mètre carré. La réduction est étalée à parts égales sur neuf ans. L'avantage est limité à deux logements acquis ou construits par an. La réduction d'impôt au titre du dispositif est incluse dans le plafonnement global des

TABLEAU 33 — **EXEMPLES DE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR EN FONCTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT**

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

avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (fixé à 10 000€ pour 2015)⁸⁹. Pour un investissement réalisé dans le cadre d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 100% du montant de la souscription.

Report de la réduction d'impôt

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

Condition concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. En revanche il peut être un de ses ascendants ou descendants¹⁰.

Plafonds de loyers et de ressources

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

Pour les investissements réalisés en 2015, pour les baux conclus cette même année, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré

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

2. Cf. page 80.

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

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

5. Arrêté du 5 mars 2012.

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

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

8. Article 200-0 A du CGI.

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

10. Applicables aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015

(hors charges) par zone sont présentés dans le **tableau 34**. 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.

Toutefois, les préfets de région peuvent moduler à la baisse les plafonds de loyer nationaux pour que ces plafonds soient adaptés au marché locatif local et inférieurs d'environ 20 % aux loyers de marché, sans pouvoir être inférieurs aux loyers des logements locatifs sociaux (PLS)¹¹.

Les plafonds de loyer applicables par commune peuvent être consultés, via le calculateur effectuant des simulations d'investissements par commune, sur le site :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=380>

La liste des communes ayant fait l'objet d'une modulation de loyer peut être consultée au lien suivant :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1195&sommaire=380

Pour calculer le loyer mensuel du locataire, le plafond de loyer (national ou modulé, le cas échéant) est multiplié par la surface du logement et le coefficient multiplicateur suivant : $0,7 + 19/S$; où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2). Pour les baux conclus en 2015, les plafonds de ressources annuelles du locataire sont présentés dans le **tableau 35**. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence¹² de l'année N-2 (2013 pour les baux conclus en 2015). Ces plafonds de loyer et de ressources du locataire sont adaptés en outre-mer¹³.

10. Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts. Les plafonds de loyer modulés s'appliquent aux investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral fixant le plafond de loyer modulé.

11. Cf. note 1 page 21.

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

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



TABLEAU 34 — **PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONE DU DISPOSITIF D'AIDE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2015¹³**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Plafonds par zone	16,82 €/m²	12,49 €/m²	10,06 €/m²	8,74 €/m²

TABLEAU 35 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2015**

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 971 €	36 971 €	30 133 €	27 120 €
Couple	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 216 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	72 433 €	66 420 €	48 393 €	43 554 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	102 893 €	94 183 €	68 725 €	61 853 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	115 782 €	105 985 €	77 453 €	69 707 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	12 900 €	11 809 €	8 641 €	7 775 €

DISPOSITIF BORLOO ANCIEN

Champ d'application

Un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) une convention par laquelle il s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché.

Les plafonds de loyer sont fixés par la convention, dans la limite de plafonds (*cf. tableau 43*). Les plafonds de loyer et de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel compter du 1^{er} janvier 2015¹.

Le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale. Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention de l'Anah sur les dépenses de travaux subventionnables :

- ce régime concerne les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM) ;
- le logement doit être conforme aux normes de décence² ;
- le titulaire du bail peut également être un

organisme public ou privé. Dans ce cas, la location est consentie, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social, pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale.

Caractéristiques

Avantage fiscal

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

Le taux de la déduction des revenus locatifs est porté :

- à 30 % si le bailleur pratique un loyer intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20 % 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.



© Bernard Suard / MEDEDE-MIETR

Conditions concernant le locataire

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

Conditions de mise en location

Les plafonds de loyers sont exprimés en euro par mètre carré de surface habitable. Depuis le 1^{er} janvier 2015, ils sont égaux à ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C).

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel depuis le 1^{er} janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C). Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2, comme pour le dispositif Pinel.

1. Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire

2. Décret du 30 janvier 2002.

ANNEXES

80
Zonage géographique

82
Liste des tableaux

83
Sources de référence



05

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

ZONES ABC

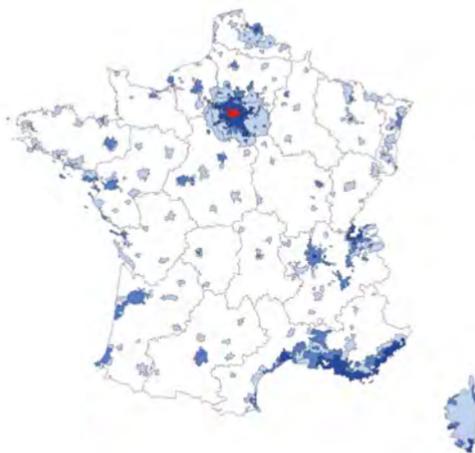
Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS. Ce zonage, révisé courant 2014, fait l'objet de modalités d'entrée en vigueur distinctes selon les dispositifs¹. Le nouveau zonage ABC est le suivant :

Zone A bis²

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

Zone A

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



Zone B1

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

Zone B2

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

Zone C

→ Reste du territoire

1. Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'entrée en vigueur peuvent être consultées à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs>

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

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

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

ZONES I-II-III

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

Zone I bis²

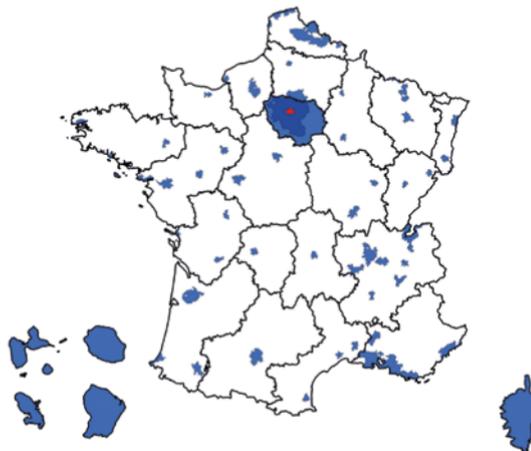
→ Paris et communes limitrophes

Zone I

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

Zone II

- Région Île-de-France hors zone I
- Agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants
- Zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Île-de-France
- Corse et autres îles non reliées au continent
- Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire,



Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin

- Genevois français
- Départements d'Outre-Mer

Zone III

- Reste du territoire

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

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

TABLEAU 1 — Enveloppes de prêt et taux des PLS en 2015	11	TABLEAU 17 — Qualités du PTZ	35	TABLEAU 31 — Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable	63
TABLEAU 2 — Loyer maximum de zone PLAI, PLUS pour les logements financés en 2015	13	TABLEAU 18 — Plafonds d'opération du PTZ	36	TABLEAU 32 — Taux de l'éco-prêt logement social selon la durée	67
TABLEAU 3 — Loyer maximum de zone PLS pour les logements financés en 2015	13	TABLEAU 19 — Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement)	39	TABLEAU 33 — Exemples de coefficient multiplicateur en fonction de la surface du logement	73
TABLEAU 4 — Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers	14	TABLEAU 20 — Limites des tranches du PTZ	39	TABLEAU 34 — Plafonds de loyers par zone du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2015	75
TABLEAU 5 — Plafonds réglementaires du taux de subvention	16	TABLEAU 21 — Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et de différé)	40	TABLEAU 35 — Plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2015	75
TABLEAU 6 — Valeurs de base	17	TABLEAU 22 — Taux plafonds applicables au 1 ^{er} juillet 2015	45		
TABLEAU 7 — Coût forfaitaire des garages	17	TABLEAU 23 — Plafonds de ressources du PSLA en 2015	47		
TABLEAU 8 — Coefficient de majoration pour qualité (MQ)	18	TABLEAU 24 — Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1 ^{er} janvier 2015	48		
TABLEAU 9 — Valeurs foncières de référence	20	TABLEAU 25 — Enveloppe et taux du PSLA distribué sur des ressources adossées au livret A en 2013	48		
TABLEAU 10 — Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière	20	TABLEAU 26 — Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1 ^{er} janvier 2015	51		
TABLEAU 11 — Plafonds de ressources du PLAI	21	TABLEAU 27 — Consommation énergétique globale maximale après travaux pour l'option « Performance énergétique globale » en métropole	54		
TABLEAU 12 — Plafonds de ressources du PLUS	22	TABLEAU 28 — Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux » en métropole	56		
TABLEAU 13 — Plafonds de ressources du PLS	23	TABLEAU 29 — Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	59		
TABLEAU 14 — Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux	24	TABLEAU 30 — Travaux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique	62		
TABLEAU 15 — Enveloppes de prêt et taux des PLI en 2015	29				
TABLEAU 16 — Plafonds de ressources du PTZ	35				

SITES INSTITUTIONNELS

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

www.territoires.gouv.fr

AGENCE NATIONALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

www.anil.org

PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
DE L'HABITAT

www.renovation-info-service.gouv.fr

ADEME

www.ademe.fr

ANAH

www.anah.fr

ANRU

www.anru.fr

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

Plaquette « aides financières au logement »

www.territoires.gouv.fr

Textes législatifs et réglementaires

www.legifrance.gouv.fr

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

www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr

Bulletin officiel des finances publiques

<http://bofip.impots.gouv.fr>

Taux plafonds des prêts conventionnés

www.sfgas.fr - Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »

Conditions financières des prêts de la CDC

www.prets.caissedesdepots.fr