

# Les aides financières au logement

Septembre 2010



Ministère  
de l'Écologie,  
de l'Énergie,  
du Développement  
durable  
et de la Mer

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

Présent  
pour  
l'avenir

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

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

<b>PRÉSENTATION D'ENSEMBLE</b>	<b>4</b>
Les principales aides	4
<b>LOCATIF SOCIAL</b>	<b>7</b>
Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS	8
Caractéristiques des prêts PLS	9
Plafonds de loyers PLAI – PLUS – PLS	11
Subvention de l'État en PLAI et PLUS	14
Subvention de l'État pour surcharge foncière	18
Plafonds de ressources PLAI – PLUS – PLS	20
PALULOS et nouveau prêt à la réhabilitation (PAM)	24
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	26
<b>ACCESSION</b>	<b>29</b>
Prêt à 0 %	30
Prêt conventionné (PC)	36
Prêt social de location-accession (PSLA)	38
Pass-Foncier	41
Crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt immobilier (TEPA)	44
TVA à 5,5 % en zone ANRU	47





#### FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

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

Éco-prêt à taux zéro

Crédit d'impôt développement durable

TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation

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

Partage des économies de charges

Éco-prêt logement social

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

49	INVESTISSEMENT LOCATIF	63
	Dispositif Scellier	64
50	Dispositif Borloo ancien	68
52		
56	ZONAGE GÉOGRAPHIQUE	70
58	LISTE DES TABLEAUX ET SOURCES DE RÉFÉRENCE	72
58		
59		
60		
61	<b>Note</b> : la présente plaquette ne concerne que la France métropolitaine et ne traite pas des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), ni des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) ou aux collectivités locales.	

## LES PRINCIPALES AIDES

### Les prêts locatifs 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 20 % de logements sociaux)<sup>1</sup>.

**Des subventions** sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

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

les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs sociaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

### Les prêts à l'accession

- **Le prêt à 0 %** contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'État. Il peut être majoré sous certaines conditions, dont l'aide d'une collectivité locale ou la labellisation « bâtiment basse consommation » (BBC) du logement neuf.
- **Le prêt conventionné** finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous conditions de ressources, de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Certains prêts conventionnés sous conditions de ressources bénéficient de la garantie de l'État (prêts d'accession sociale - PAS).
- **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une

forme innovante d'accèsion à la propriété dans le neuf, accessible sous conditions de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accèsion à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB durant 15 ans) et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie).

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

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

### Les prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique

- **L'éco-prêt à taux zéro** finance, sans condition de ressources, des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €.
- **L'éco-prêt logement social** permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énérgivores.

### Les aides fiscales

- **Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts** bénéficie, pendant les cinq premières années, à tous les ménages qui accèdent à la propriété de leur résidence principale en recourant à un emprunt bancaire.
- **Le taux réduit de TVA** s'applique en zone ANRU et 500 m autour pour les ménages qui accèdent à la propriété de leur résidence principale neuve, sous conditions de ressources.
- **Le crédit d'impôt développement durable** permet de déduire de l'impôt sur le revenu une fraction de certaines dépenses d'amélioration énergétique.
- Des avantages fiscaux (déduction du revenu imposable ou réduction d'impôt sur le revenu) sont accordés aux ménages qui achètent des logements pour les louer. Le « **Scellier** » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les logements neufs situés en zones tendues. Le « **Borloo ancien** » ouvre droit à une déduction sur les revenus fonciers imposables, pour les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Anah en vue d'une location.

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



1



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



# LOCATIF SOCIAL

## CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLAI ET PLUS

### Objet des prêts

Le PLAI<sup>1</sup> et le PLUS<sup>2</sup> peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants<sup>3</sup>. Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM<sup>4</sup>, ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL<sup>5</sup>.

### Montant

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

### Durée d'amortissement

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

### Période de versement et différé initial

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

- versement pendant une période dite de

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

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

### Conditions financières

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0 % et 0,5 %. Le taux d'intérêt est de 2,35 % pour le PLUS et 1,55 % pour le PLAI<sup>6</sup>, pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A<sup>7</sup>. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, le taux de progression des annuités varie dans le même sens de manière à lisser l'évolution de l'annuité (mécanisme de « double révisabilité »).

Pour les logements présentant une performance énergétique élevée, le taux d'intérêt est bonifié de 20 points de base supplémentaires<sup>8</sup>.

Les prêts doivent être garantis à 100 % pendant toute leur durée par les collectivités territoriales, leurs groupements, la CGLLS ou les chambres consulaires.

### Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale<sup>9</sup>).

### Canal de distribution

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

1. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.
2. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.
3. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article R. 331-1 du CCH.
4. Article R. 331-14 du CCH.
5. Article R. 331-6 du CCH.
6. Taux donnés pour un livret A à 1,75 %, taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2010.
7. Dont la variation est susceptible d'intervenir le 1<sup>er</sup> février et le 1<sup>er</sup> août, ainsi que, sous certaines conditions, le 1<sup>er</sup> mai et le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.
8. Cf. page 51.
9. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts.

## CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS PLS

### Objet du prêt

Le PLS<sup>1</sup> peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants<sup>2</sup>. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État<sup>3</sup>. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans<sup>4</sup>. 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 ou immobilière, sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans<sup>5</sup>.

### Montant

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération<sup>6</sup>. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

### Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par plusieurs

établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la CDC, qui dispose d'une enveloppe réservée et qui ne peut prêter qu'à des personnes morales<sup>7</sup>.

Le plan de relance prévoit la réalisation de 30 000 logements PLS par des promoteurs privés sur la période 2009-2010 destinés à être détenus par des bailleurs personnes physiques. De la même manière qu'en 2009, deux enveloppes distinctes ont par conséquent été adjudgées en 2010 : une enveloppe PLS « classiques » (pour financer les 37 500 logements prévus par la loi de finances pour 2010), et une enveloppe PLS « privés » de 450 M€. Les opérations qui ne sont réalisées ni par un organisme HLM, ni par

une SEM, ni par une collectivité locale, ou bien qui ne sont pas garanties par une collectivité locale doivent être financées sur l'enveloppe PLS « privés ».

### Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A<sup>8</sup>. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée du prêt. Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS<sup>9</sup>.

1. Circulaires UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 et UHC/FB3/29 n°2003-79 du 30 décembre 2003.
2. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article R. 331-1 du CCH.
3. 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 8 page 8).
5. Article R. 331-19 du CCH.
6. Article R. 331-20 du CCH.
7. Article R. 331-18 du CCH.
8. Cf. note 6 page 8.
9. Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

**TABLEAU 1** Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « classiques » en 2010<sup>1</sup>

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M€)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRE D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES	
			Taux min.	Taux max.
CDC	790	2,85 %	2,85 %	2,85 %
CRÉDIT AGRICOLE	580	2,85 %	2,85 %	3,10 %
CRÉDIT COOPÉRATIF	70	2,87 %	2,87 %	3,12 %
CRÉDIT FONCIER - GROUPE BPCE	690	2,86 %	2,86 %	3,11 %
CRÉDIT MUTUEL	1 000	2,84 %	2,84 %	3,09 %
DEXIA	300	2,85 %	2,85 %	3,10 %
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	70	2,87 %	2,87 %	3,12 %
TOTAL	3 500			

**TABLEAU 2** Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « privés » en 2010<sup>1</sup>

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M€)	TAUX POUR LES PROMOTEURS PRIVÉS	TAUX POUR LES EMPRUNTEURS PERSONNES PHYSIQUES	
			Taux min.	Taux max.
CRÉDIT AGRICOLE	190	3,00 %	3,00 %	3,05 %
CRÉDIT FONCIER - GROUPE BPCE	50	3,00 %	3,00 %	3,05 %
CRÉDIT MUTUEL	210	2,98 %	2,98 %	3,03 %
TOTAL	450			

1. Taux donnés pour un livret A à 1,75 %.

## PLAFONDS DE LOYERS PLAI PLUS PLS

### Détermination du loyer maximum

Les logements financés en PLAI, PLUS et PLS font l'objet d'un conventionnement APL. Les loyers plafonds de la convention APL ne peuvent dépasser un montant (LMconv) déterminé en fonction du loyer maximum de zone, du coefficient de structure de l'opération et des éventuelles marges locales<sup>1</sup>, par la formule suivante :

**LMconv** = LMzone x CS x (1 + Marge), exprimé en euro par m<sup>2</sup> de surface utile<sup>2</sup>, où :

- **LMzone** est un loyer maximum au m<sup>2</sup> de surface utile, qui dépend de la zone comme indiqué dans les **tableaux 3** et **4**<sup>3</sup>.
- **CS** : coefficient de structure égal à  $0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$ , où NL est le nombre de logements et SU la surface utile.
- **Marge** : pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence, la marge est de 12 %



au maximum (18 % pour les immeubles avec ascenseur) ; elle permet au préfet de fixer un loyer au m<sup>2</sup> supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Des recommandations sont données dans le **tableau 5**. Pour les délégataires de compétence, la marge est de 20 % au maximum.

Il n'y a de possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI, pas en PLS.

1. Articles R. 353-16, R. 353-17 et R. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire du 30 décembre 2009.
2. La surface utile du logement (ou de l'opération) à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement (ou la surface totale habitable de l'opération) augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, combles, loggias) ; arrêté du 9 mai 1995 et arrêté du 10 mai 1996.
3. Circulaire du 30 décembre 2009.





Le respect du plafonnement du loyer est apprécié à l'échelle de l'opération, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapportée à la surface utile de l'opération<sup>1</sup>. Sous cette réserve, les loyers au m<sup>2</sup> de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération, en tenant compte notamment de leur

taille et de leur situation dans l'immeuble<sup>2</sup>. Depuis la circulaire annuelle du 27 juillet 2009 relative aux loyers des logements conventionnés, les plafonds applicables aux logements PLS sont augmentés dans les zones les plus tendues et sont déclinés selon le zonage ABC<sup>3</sup>.

**TABEAU 3** Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010)

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

**TABEAU 4** Loyer maximum de zone PLS (du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010)

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

**TABEAU 5** Recommandations relatives  
aux critères techniques des  
marges locales sur les loyers<sup>4</sup>

	LABEL THPE 2005	LABEL THPE ENR 2005	LABEL BBC 2005
MAJORATION DE LOYER AU M <sup>2</sup>	1 %	3 %	6 %

1. Le loyer maximum peut en outre être majoré de 33 % pour les logements PLUS attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds dans la limite de 120 %. Cf. page 21 et annexe I à l'article R. 353-1 du CCH et suivantes (conventions-types APL).
2. Article R. 353-16 du CCH.
3. Cf. page 70.
4. Recommandations précisées en annexe de la circulaire annuelle de loyer 30 décembre 2009.



## SUBVENTION DE L'ÉTAT EN PLAI ET PLUS

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

### Calcul du taux de subvention

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

### Calcul de l'assiette de subvention

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

**AS = SU x CS x VB x (1+MQ+ML) + CFG x NG**,  
avec :

**SU** Surface utile totale

**CS** Coefficient de structure<sup>7</sup>

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

**CFG** Coût forfaitaire des garages<sup>8</sup>

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

**MQ** Majoration pour qualité<sup>9</sup>

**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 %<sup>10</sup>.

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

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

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

**3.** Décret n°95-637 du 5 mai 1995, décret n°96-55 du 24 janvier 1996, décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997, codifiés aux articles R. 331-1 à R. 331-28, et arrêté du 5 mai 1995 (rectificatif le 1<sup>er</sup> juillet 1995), modifié par l'arrêté du 10 juin 1996.

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

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

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

**7.** Cf. définition page 11.

**8.** Donné par le tableau 8 page 16.

**9.** Le tableau 9 page 16-17 donne les valeurs conseillées ou maximales de MQ.

**10.** Article R. 331-15 du CCH.

**11.** Circulaire UP/FL3 du 22 décembre 2009 relative à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

**TABEAU 6** Plafonds réglementaires du taux de subvention

		MÉTROPOLE HORS CORSE		CORSE	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20,0 %	20,0 %	30,0 %	30,0 %
	Taux majoré	-	25,0 %	-	35,0 %
PLUS	Taux de base	5,0 %	10,0 %	14,5 %	17,0 %
	Taux majoré <sup>7</sup>	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8,0 %	15,0 %	17,5 %	22,0 %
PLUS CD <sup>10</sup>		12,0 %	12,0 %	20,0 %	20,0 %

**TABEAU 7** Valeurs de base<sup>11</sup>

VALEURS DE BASE	ZONE I		ZONES II ET III	
	COLLECTIF	INDIVIDUEL	COLLECTIF	INDIVIDUEL
Neuf	1 453 €/m	1 453 €/m	1 212 €/m	1 332 €/m
Acquisition - amélioration	1 453 €/m	1 453 €/m	1 136 €/m	1 212 €/m
Foyers	1 453 €/m	1 453 €/m	1 212 €/m	1 212 €/m

**TABLEAU 8** Coût forfaitaire des garages<sup>1</sup>

COÛT FORFAITAIRE DES GARAGES (CFG)	ZONE I	ZONES II ET III
Garages enterrés	12 109 €	10 897 €
Garages en superstructure	8 233 €	7 508 €

1. Circulaire UP/FL3 du 22 décembre 2009 relative à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

2. Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif, modifié par l'arrêté du 17 janvier 2007.

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

**TABLEAU 9** Coefficient de majoration pour qualité (MQ)<sup>2</sup>

LOGEMENTS ORDINAIRES	NEUF (DANS LA LIMITE DE 24 %)		ACQUISITION - AMÉLIORATION
	Éléments de qualité	Certification Qualitel <sup>3</sup>	+ 8 %
	Label HPE 2005 et HPE EnR 2005	+ 5 %	Accessibilité handicapés : 1,5 x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques, dans la limite de 6 %
	Label THPE, THPE EnR 2005 et BBC 2005	+ 10 %	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
	<b>NEUF ET ACQUISITION-AMÉLIORATION</b>		
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 %, ou 6 % si le sous-sol est desservi par l'ascenseur		
Locaux collectifs résidentiels	(0,77 x Slcr) / (CS x SU), où Slcr est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont utilisés exclusivement par les locataires (locaux techniques et espaces de circulation non pris en compte)		

	NEUF (DANS LA LIMITE DE 18 % POUR LES RÉSIDENCES SOCIALES)			ACQUISITION-AMÉLIORATION (DANS LA LIMITE DE 18 % POUR LES RÉSIDENCES SOCIALES)	
LOGEMENTS FOYERS	Éléments de qualité	Label HPE 2005 et HPE EnR 2005	4 %	-	
		Label THPE 2005 et THPE EnR 2005	8 %		
	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 %	
	<b>NEUF ET ACQUISITION-AMÉLIORATION</b>				
	Taille				3 % - $NLp \times 0,0003$ où NLp est le nombre de logements et de chambres faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements
	Ascenseur				4 %, ou 5 % si le sous-sol est desservi par l'ascenseur
Locaux pour services collectifs ou à usage commun				$0,77 \times (SLC - NL \times 18 \text{ m}^2) / (CS \times SU)$ , 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 <sup>2</sup> ) : $[SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12\text{m}^2)] / (2,9 \times SU)$	



## 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 PLUS<sup>1</sup>, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données par le **tableau 10**. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

Le montant maximal de la subvention est égal au produit d'un taux par une assiette plafonnée. L'assiette plafonnée de la subvention est constituée par la différence entre la charge foncière réelle<sup>2</sup> et la charge foncière de référence (produit de la valeur foncière de référence par la surface utile de l'opération), dans la limite d'un plafond.

La subvention ne peut être accordée que si la participation des collectivités territoriales est au moins égale à 20 % du dépassement de la charge foncière de référence<sup>3</sup>.

Les taux de la subvention et les plafonds de l'assiette de subvention sont donnés dans le **tableau 11**.



**TABLEAU 10 Valeurs foncières de référence<sup>4</sup>**

VALEURS FONCIÈRES DE RÉFÉRENCE (VF) (EN €/M <sup>2</sup> 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 11 Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière<sup>5</sup>**

		Taux de subvention	Plafond de l'assiette
NEUF	<b>Taux maximal</b>	50 %	200 % de la charge foncière de référence pour le neuf
	Opérations situées dans les zones opérationnelles (taux indicatif)	30 %	
	Cas général (taux indicatif)	40 %	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50 %	
ACQUISITION - AMÉLIORATION	<b>Taux maximal</b>	50 %	40 % de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration
	Cas général (taux indicatif)	40 %	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50 %	

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

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

3. Sur les conditions d'octroi et le taux des subventions,

voir notamment l'article R. 331-24 du CCH, l'arrêté du 5 mai 2005 modifié et la circulaire n°89-80 du 14 décembre 1989.

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

5. Arrêté du 5 mai 1995 modifié.

## PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI PLUS PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence<sup>1</sup> 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<sup>er</sup> janvier de chaque année, suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers<sup>2</sup>.

### Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 12**<sup>3</sup>.

**TABLEAU 12** Plafonds de ressources du PLAI

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	12 031 €	12 031 €	10 457 €
2	19 614 €	19 614 €	15 237 €
3	25 711 €	23 576 €	18 322 €
4	28 141 €	25 887 €	20 388 €
5	33 478 €	30 647 €	23 854 €
6	37 674 €	34 486 €	26 882 €
par personne supplémentaire	+ 4 198 €	+ 3 842 €	+ 2 998 €

**1.** Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 29 mai 2009 et circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008. Le revenu fiscal de référence est calculé par les services fiscaux et correspond à la somme des différents revenus catégoriels nets majorée de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux). À titre indicatif, il correspond pour les salaires, traitements, pensions au revenu net après déduction des frais professionnels (frais réels ou abattement de 10 %). Pour les bénéficiaires industriels et commerciaux et les bénéficiaires non commerciaux ou agricoles, il s'agit du bénéfice taxable (majoré de 25 % seulement en cas de non-adhésion à un centre de gestion agréé). Pour les revenus fonciers, mobiliers et les plus-values, il correspond aux revenus et plus-values diminuées, le cas échéant, des charges déductibles et des éventuels abattements spécifiques. Les déficits reportables des années antérieures sont déduits du revenu imposable, qui ne comprend pas les revenus imposés sous la forme de prélèvement forfaitaire libératoire.

**2.** Article L. 441-1 du CCH.

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

**TABLEAU 13 Plafonds de ressources du PLUS**

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	21 872 €	21 872 €	19 016 €
2	32 688 €	32 688 €	25 394 €
3	42 852 €	39 295 €	30 538 €
4	51 162 €	47 067 €	36 866 €
5	60 872 €	55 719 €	43 369 €
6	68 497 €	62 700 €	48 876 €
<b>par personne supplémentaire</b>	<b>+ 7 631 €</b>	<b>+ 6 986 €</b>	<b>+ 5 452 €</b>

**Prêt locatif à usage social (PLUS)**

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 13**<sup>4</sup>.

Pour chaque opération, les contraintes suivantes doivent être respectées :

- 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds

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

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





### Prêt locatif social (PLS)<sup>1</sup>

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %. Ils sont donnés dans le **tableau 14**<sup>2</sup>.



**TABLEAU 14** Plafonds de ressources du PLS

CATÉGORIE DE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES	ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES)	AUTRES RÉGIONS
1	28 434 €	28 434 €	24 721 €
2	42 494 €	42 494 €	33 012 €
3	55 708 €	51 084 €	39 699 €
4	66 511 €	61 187 €	47 926 €
5	79 134 €	72 435 €	56 380 €
6	89 046 €	81 510 €	63 539 €
par personne supplémentaire	+ 9 920 €	+ 9 082 €	+ 7 088 €

## 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 15**.

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

**TABLEAU 15** 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"> <li>• ou une personne seule avec une personne à charge</li> <li>• ou un jeune ménage sans personne à charge</li> </ul>
4	Quatre personnes <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou une personne seule avec deux personnes à charge</li> </ul>
5	Cinq personnes <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou une personne seule avec trois personnes à charge</li> </ul>
6	Six personnes <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou une personne seule avec quatre personnes à charge</li> </ul>

**Note :** un jeune ménage est constitué d'un couple (marié, pacsé ou vivant en concubinage) composé de deux conjoints dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans<sup>2</sup>.



## PALULOS ET NOUVEAU PRÊT À L'AMÉLIORATION

### Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État<sup>1</sup> pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne<sup>1</sup>. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

La PALULOS peut également être attribuée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) sur ses propres ressources pour des organismes entrés en procédure d'aide<sup>2</sup>.

### Caractéristiques de la PALULOS

Le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10 %<sup>3</sup> du coût prévisionnel des travaux plafonnés. Ce taux peut être porté à 15 %, à 25 % ou, à titre exceptionnel, à 40 % sous certaines conditions<sup>4</sup>.

Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 € par logement. Ce montant peut être porté à 20 000 € en cas d'augmentation de la surface habitable de plus de 10 % dans les logements achevés au 31 décembre 1960.

Il peut également être majoré sur dérogation préfectorale pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

### Le prêt à l'amélioration

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2009, la refonte de la gamme des prêts permet de proposer un seul prêt à l'amélioration accordé par la CDC et qui finance à la fois les opérations éligibles à la PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères.

Le nouveau prêt à l'amélioration entre dans le champ d'application de la circulaire d'instruction sur les prêts à l'amélioration actuellement en vigueur<sup>5</sup>.

### Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent financer :

- les travaux éligibles à la subvention PALULOS tels que décrits dans l'arrêté du 30 décembre 1987 du ministère du Logement,
- les travaux non éligibles à la subvention PALULOS : le financement est possible dès lors qu'ils peuvent être comptabilisés en immobilisation.

### Logements éligibles

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

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



### Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 15 et 25 ans,
- il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelles,
- le prêt est révisable, indexé sur le livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité<sup>6</sup>,
- un préfinancement est possible jusqu'à 24 mois, ou un différé d'amortissement jusqu'à 2 ans,
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles,
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, soit 2,35 %<sup>7</sup>; 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.<sup>8</sup>



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. Décret n°2009-1680 du 30 décembre 2009.
3. 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.
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 5 : conditions financières.
8. Pour un taux du livret A à 1,75 %.
9. Cf. page 8 : période de versement et différé initial.

## PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

### Objet du prêt

Le PLI<sup>1</sup> peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants<sup>2</sup>. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

### Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC<sup>3</sup>. Une autorisation administrative préalable est en revanche requise en zone C.

### Montant

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

### Plafonds de loyers :

Les loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers « Robien<sup>4</sup> », exprimés en euro par mètre carré de surface utile. À Paris et dans les communes limitrophes (zone dite A bis), la valeur obtenue en zone A peut être augmentée de 20 %. Les plafonds de loyers sont donnés dans le **tableau 16**.

**TABLEAU 16** Plafonds de loyers PLI

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
17,38 €/m <sup>2</sup>	14,48 €/m <sup>2</sup>	10,07 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>

### Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis par rapport à ceux du PLUS<sup>5</sup>, en termes de revenu fiscal de référence<sup>6</sup> de l'année N-2, en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Les plafonds de ressources sont actualisés en fonction des plafonds de ressources du PLUS, révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'évolution de l'IRL sur une année, appréciée entre le 1<sup>er</sup> octobre de l'année N-2 et le 1<sup>er</sup> octobre de l'année N-1, et sont donnés dans le **tableau 17**<sup>7</sup>.

### Canaux de distribution

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

**TABLEAU 17** Plafonds de ressources du PLI

CATÉGORIE DE MÉNAGE	ZONE A	ZONE B	ZONE C
1	39 370 €	30 426 €	26 622 €
2	58 838 €	40 630 €	35 552 €
3	70 731 €	48 861 €	42 753 €
4	84 721 €	58 986 €	51 612 €
5	100 294 €	69 390 €	60 717 €
6	112 860 €	78 202 €	68 426 €
par personne sup.	+ 12 575 €	+ 8 723 €	+ 7 633 €

### Conditions financières

Le taux d'intérêt est révisable et indexé sur le taux du livret A. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières,

concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.<sup>6</sup>

**TABEAU 18** Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI<sup>8</sup>

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M €)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRES D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES		TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES PHYSIQUES	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CDC	40	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %
Crédit Agricole	20	3,15 %	3,15 %	3,40 %	3,15 %	3,45 %
Crédit Foncier - Groupe BPCE	60	3,14 %	3,14 %	3,39 %	3,14 %	3,44 %
Total	120					

1. Décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 codifié aux articles R 391-1 à R 391-9 du CCH et deux arrêtés du même jour : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Arrêté modificatif du 29 juillet 2004.

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

3. Cf. page 70.

4. Instruction fiscale BOI 5 B-17-10 n°32 du 11 mars 2010. Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements.

5. Les modalités de calcul sont les suivantes : zone A - 180% des plafonds PLUS « Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes » ; zone B - 160 % des plafonds PLUS « Autres régions » ; zone C - 140 % des plafonds PLUS « Autres régions ».

6. Cf. note 1 page 20.

7. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 29 mai 2009 et circulaire UC/ FL3 du 29 décembre 2008.

8. Taux donnés pour un livret A à 1,75 %.

2



Prêt à 0%	30
Prêt conventionné	36
Prêt social de location-accession (PSLA)	38
Pass-Foncier	41
Crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt immobilier (TEPA)	44
TVA à 5,5 % en zone ANRU	47



# ACCESSION

**PRÊT À 0%****Objet du prêt**

Le « prêt à 0 % accession » est un prêt complémentaire sans intérêts destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes) sous plafonds de ressources.

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

Il peut financer :

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

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale<sup>1</sup> pendant la durée du prêt.

**TABLEAU 19 Plafonds de ressources du prêt à 0 %**

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

**Canaux de distribution**

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

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

**Plafonds de ressources**

Les plafonds de ressources sont définis en termes de revenu fiscal de référence<sup>2</sup> en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien.

Ils sont donnés par le **tableau 19**. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mai et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 décembre.

**Montant<sup>3</sup>**

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

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

**TABLEAU 20** Montant maximal de coût d'opération pris en compte au 1<sup>er</sup> juillet 2010

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	LOGEMENT ANCIEN			LOGEMENT NEUF	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zones B et C
1 PERSONNE	72 000 €	44 000 €	41 250 €	80 000 €	55 000 €
2 PERSONNES	101 250 €	66 000 €	61 875 €	112 500 €	82 500 €
3 PERSONNES	112 500 €	76 000 €	71 250 €	125 000 €	95 000 €
4 PERSONNES	123 750 €	86 000 €	80 625 €	137 500 €	107 500 €
5 PERSONNES	135 000 €	96 000 €	90 000 €	150 000 €	120 000 €
6 PERSONNES ET PLUS	146 250 €	106 000 €	99 375 €	162 500 €	132 500 €

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

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

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

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

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

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

**EXEMPLES****Personne seule (1 personne)**

Coût d'opération dans le neuf en zone A	120 000 €
Montant maximal pris en compte	80 000 €
30 % x coût d'opération pris en compte	24 000 €
Autres emprunts	70 000 €
100 % x autres emprunts	70 000 €
Le montant du prêt à 0 % est égal à	24 000 €

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

Coût d'opération dans le neuf en zone B	100 000 €
Montant maximal pris en compte	107 500 €
30 % x coût d'opération pris en compte	30 000 €
Autres emprunts	50 000 €
100 % x autres emprunts	50 000 €
Le montant du prêt à 0 % est égal à	30 000 €

**Couple (2 personnes)**

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

### Doublément du prêt à 0 %

Le montant du prêt à 0 % a été doublé pour les offres de prêts concernant des logements neufs, émises à partir du 15 janvier 2009 et jusqu'au 30 juin 2010. Dans le cadre d'une sortie progressive de cette mesure issue du plan de relance, du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2010, le montant du prêt à 0 % reste majoré de 50 % pour les offres de prêts concernant les logements neufs. Pendant cette période, un barème spécifique de quotité et de conditions de remboursement est prévu. Les données chiffrées présentées prennent en compte ce barème spécifique.

### Majorations

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

### Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du prêt à 0 % dépendent des ressources du ménage<sup>3</sup>, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement, dans les conditions données par le **tableau 21**. En fonction de leurs revenus, les emprunteurs bénéficient ou non d'un différé de remboursement (total ou partiel).

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

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



ou la totalité de son montant (différé total ou absence de différé).

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

1. Cf. page 34.
2. Cf. page 50.
3. Les ressources sont appréciées dans les mêmes conditions que pour l'appréciation des plafonds de ressources.
4. Articles R. 318-32 et R.318-33 du CCH.
5. La mensualité est calculée hors assurance.
6. Pour ces cas, voir tableau 22.

**TABLEAU 21 Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources du ménage<sup>4</sup>**

pour un logement ancien

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

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

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

**TABEAU 22** Conditions de remboursement du prêt à 0% en fonction des ressources du ménage, dans le neuf avec majoration

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

### Majoration du prêt à 0% en cas d'aide de collectivité locale<sup>1</sup>

Les 4 conditions suivantes doivent être remplies :

- le ménage et l'opération doivent être éligibles au prêt à 0%,
- le logement doit être neuf<sup>2</sup>,
- le ménage doit respecter les plafonds de ressources figurant dans le **tableau 24**,
- le ménage doit bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété d'une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. Cette aide doit prendre la forme :

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

fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement, qui est indiqué dans le **tableau 23** :

**TABEAU 23** Seuil de subvention de la majoration du prêt à 0%

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

**TABLEAU 24 Plafonds de ressources de la majoration du prêt à 0%<sup>3</sup>**

NOMBRE DE PERSONNES	PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES	RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE	AUTRES RÉGIONS
1 PERSONNE	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2 PERSONNES	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3 PERSONNES	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4 PERSONNES	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5 PERSONNES	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6 PERSONNES	73 759 €	67 517 €	52 630 €
PAR PERSONNE SUPPLÉMENTAIRE	+ 8 218 €	+ 7 523 €	+ 5 871 €

### Majoration du montant

Le montant du prêt à 0% est majoré du montant figurant dans le **tableau 25**.

### Amélioration des conditions de remboursement

Les conditions de remboursement de l'ensemble du prêt à 0% sont améliorées lorsque le prêt est majoré. Elles figurent au **tableau 22**.

Ces conditions s'appliquent également si le logement, neuf, est situé en ZUS ou en ZFU.

**TABLEAU 25 Montant de la majoration du prêt à 0%**

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

### Simplification du prêt à 0%

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, seules les ressources des personnes destinées à occuper le logement sont prises en compte pour déterminer l'éligibilité au prêt à 0% de l'emprunteur. En particulier, le RFR figurant sur l'avis d'imposition fourni par l'emprunteur au titre de l'année de référence retenue pour l'appréciation des ressources est, le cas échéant, réduit en tenant compte des ressources des personnes n'étant pas destinées à occuper le logement.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, les logements anciens bénéficiant du prêt à 0% ne sont plus tenus de respecter les normes de surface et d'habitabilité définies par la réglementation<sup>4</sup>. En particulier, pour les logements de plus de 20 ans, la réalisation d'un état des lieux n'est plus requise.

**1.** Article 30 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiant l'article 244 quater J du CGI. Article R.318-10-1 du CCH. Arrêté du 23 décembre 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005. Circulaire n°2007-42 du 10 juillet 2007.

**2.** Au sens de l'article R. 318-2 du CCH.

**3.** Article R. 318-31 du CCH.

**4** Article R. 318-3 du CCH.



## PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

### Objet du prêt

Le prêt conventionné<sup>1</sup> 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, ainsi que l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;
- certains travaux d'amélioration<sup>2</sup> ;
- agrandissement de surface habitable (sans condition d'âge du logement),

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

Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception d'une liste de prêts définie réglementairement<sup>3</sup>.

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

### Distinction PAS et PC hors PAS

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

### Taux d'intérêt plafonds

Le taux d'intérêt des PC hors PAS et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge<sup>4</sup>. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables sont donnés par le **tableau 26**.

### Durée d'amortissement

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

### Plafonds de ressources des PAS

À la différence des autres PC, les PAS sont soumis à des plafonds de ressources, donnés par le **tableau 27**. Ils sont définis en termes de revenu fiscal de référence<sup>6</sup> en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mai et ceux de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 décembre.

À compter du 6 août 2010, les logements anciens bénéficiant du prêt conventionné ne sont plus tenus de respecter les normes de surface et d'habitabilité définies par la réglementation<sup>7</sup>. En particulier, pour les logements de plus de 20 ans, la réalisation d'un état des lieux n'est plus requise.

**TABLEAU 26 Taux plafonds applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010**

DURÉE	PRÊT À TAUX FIXE				PRÊT À TAUX RÉVISABLE
	12 ANS ET MOINS	13 À 15 ANS	16 À 20 ANS	PLUS DE 20 ANS	
PC (HORS PAS)	5,50 %	5,75 %	5,90 %	6,00 %	5,55 %
PAS	4,95 %	5,15 %	5,30 %	5,40 %	4,95 %

**TABLEAU 27 Plafonds de ressources du PAS en métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2010<sup>8</sup>**

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONES B OU C
1	21 872 €	19 016 €
2	32 688 €	25 394 €
3	42 852 €	30 538 €
4	51 162 €	36 866 €
5	60 872 €	43 369 €
6	68 497 €	48 876 €
PAR PERSONNE SUPPLÉMENTAIRE	7 631 €	5 452 €

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 modifié par l'arrêté du 25 août 2005 et l'arrêté du 21 octobre 2008.

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

3. Article R. 331-72 du CCH.

4. Le taux de référence est égal, à compter du dernier mois de chaque trimestre, à la valeur de la moyenne sur trois mois des taux moyens des emprunts d'État à 7 ans et plus (TME) prise au premier mois du trimestre. Il n'est recalculé que s'il a varié d'au moins 25 points de base par rapport à sa valeur antérieure et est arrondi au multiple de 5 points de base le plus proche. La marge est définie réglementairement.

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

6. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 20) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable

(revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).

7. Cf. page 35 : simplification du prêt à 0%.

8. L'arrêté du 21 octobre 2008 prévoit que pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les plafonds de ressources à prendre en compte sont déterminés en fonction des plafonds de ressources du PLUS (tableau 13 page 21) : pour la zone A, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone « Paris et communes limitrophes » ; pour la zone B ou C, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone « Autres régions » ; et les catégories de ménages sont égales au nombre de personnes destinées à occuper le logement.



## PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

### Objet du prêt

Le PSLA<sup>1</sup> est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé... ) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession<sup>2</sup>. Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5 % et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

TABLEAU 28 Plafonds de ressources du PSLA

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

### Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement<sup>3</sup>, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

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

### Plafonds de loyer et de prix<sup>4</sup>

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 29** ci-après<sup>5</sup>. Le prix de vente est minoré de 1 % à chaque date anniversaire du contrat de location.

### Montant

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

### Plafonds de ressources<sup>6</sup>

L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt à taux 0 % à la date de signature du contrat préliminaire

**TABLEAU 29 Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1<sup>er</sup> janvier 2010**

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
<b>PLAFONDS DE LOYERS</b>	12,38 €/m <sup>2</sup>	9,52 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	7,86 €/m <sup>2</sup>	7,31 €/m <sup>2</sup>
<b>PLAFONDS DE PRIX</b>	3 932 €	3 932 €	2 637 €	2 302 €	2 014 €

ou, à défaut, du contrat de location-accession. Ceux-ci sont définis en termes de revenu fiscal de référence<sup>7</sup> en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont donnés par le **tableau 29**.

Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mai et de l'année N-1 entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 décembre.

### Sécurisation

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement.

Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,

invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS<sup>8</sup>.

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

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

En cas de non-levée d'option le ménage dispose également d'une garantie de relogement<sup>9</sup>, dans les mêmes conditions.

1. Décret n°2004-286 du 26 mars 2004, codifié aux articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4. Modifications : décrets n°2005-1487 du 2 décembre 2005, n°2007-1803 du 20 décembre 2007 et n°2009-392 du 7 avril 2009. Circulaires UHC/FB1-FB3 2004/11 du 26 mai 2004 et UHC/FB1-FB3 2006/10 du 20 février 2006. Instructions fiscales BOI 6 C-5-05 du 10 octobre 2005 et BOI 8 A-3-07 du 10 octobre 2007.

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

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

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

5. 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 6m<sup>2</sup>, par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004).

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

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

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

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

**TABEAU 30** Enveloppes et taux<sup>1</sup> des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2010

ÉTABLISSEMENT DISTRIBUTEUR	ENVELOPPE (EN M €)	TAUX POUR LES ORGANISMES HLM, SEM DE LOGEMENT SOCIAL ET EMPRUNTEURS BÉNÉFICIAIRES D'UNE GARANTIE DE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE	TAUX POUR LES AUTRES EMPRUNTEURS PERSONNES MORALES		TAUX EN CAS DE TRANSFERT DU PRÊT À UNE PERSONNE PHYSIQUE	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
CRÉDIT AGRICOLE	50	2,75 %	2,75%	3,00%	2,75%	3,05%
CRÉDIT COOPÉRATIF	5	2,75%	2,75%	3,00%	2,75%	3,05%
CRÉDIT FONCIER – GROUPE BPCE	20	2,75 %	2,75%	3,00%	2,75%	3,05%
CRÉDIT MUTUEL	110	2,75 %	2,75%	3,00%	2,75%	3,05%
DEXIA	25	2,75 %	2,75%	3,00%	2,75%	3,05%
TOTAL	210					

### Conditions de financement

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

Dans le deuxième cas, le taux est révisable, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés par les établissements de crédit distributeurs, qui sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts.

**1.** Les taux mentionnés sont donnés pour un livret A à 1,75 %.





## PASS-FONCIER

### Présentation

Le Pass-Foncier<sup>1</sup> existe sous deux formes :

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

### Principe du Pass-Foncier

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

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

il rembourse le prix du terrain par acomptes mensuels.

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

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

**1.** Décret n°2009-746 du 22 juin 2009, codifié aux articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du CCH.

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

### Conditions d'attribution

Les 4 conditions suivantes doivent être remplies :

- le ménage doit être primo-accédant de sa résidence principale au sens du prêt à 0 %,
- le logement doit être neuf,
- le ménage doit être bénéficiaire d'une aide de collectivité locale identique à celle ouvrant droit à la majoration du prêt à 0 %<sup>1</sup>,
- le ménage doit respecter les plafonds de ressources du PSLA (égaux aux plafonds du prêt à 0 %).

### Logements concernés

Le prix de vente ou de construction d'un logement bénéficiant d'un Pass-Foncier est soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA (en m<sup>2</sup> de surface utile<sup>2</sup>).

### Taux d'intérêt

En bail à construction, l'accédant ne paie pas d'intérêts, mais le prix du terrain à la levée du

**TABLEAU 31 Plafonds de prix du Pass-Foncier au 1<sup>er</sup> janvier 2010**

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLAFONDS DE PRIX	3 932 €/m <sup>2</sup>	3 932 €/m <sup>2</sup>	2 637 €/m <sup>2</sup>	2 302 €/m <sup>2</sup>

**TABLEAU 32 Plafonds de montant du Pass-Foncier applicables aux attestations d'octroi délivrées par les collecteurs d'Action logement et signées des accédants à compter du 29 juillet 2010<sup>5</sup>**

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
30 000 €	25 000 €	20 000 €	10 000 €

bail est égal au montant du Pass-Foncier :

- actualisé au taux de 1,5 % par an si l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;
- indexé sur l'indice des revenus locatifs (IRL), entre les limites de 2 % et 4,5 %, sinon.

En cas de prorogation du bail, le nouveau taux est égal au taux de l'emprunt d'État de même

durée, apprécié au moment de la prorogation, majoré de 1 %.

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

- 1,25 % s'il est salarié du secteur assujéti à la PEEC ;
- 2,5 % sinon. En phase d'amortissement, le taux est de 4,5 %.

### Montant du prêt Pass-Foncier

En bail à construction, le montant du Pass-Foncier est égal au prix du terrain, dans la limite des plafonds figurant dans le **tableau 32**<sup>3</sup>.

En prêt Pass-Foncier, le montant du prêt est égal à 30 % du coût de l'opération au sens du prêt à 0%<sup>4</sup>, dans la limite des plafonds figurant dans le **tableau 32**.

### Taux réduit de TVA

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

- En bail à construction<sup>6</sup>, l'accédant paie directement le taux de 5,5 % au promoteur lors d'une acquisition en l'état futur d'achèvement. Il paie le taux de 19,6 % au constructeur lors d'une opération de construction, puis réalise une livraison à soi-même donnant lieu à une déclaration de TVA à l'achèvement qui lui permet de récupérer l'avantage de TVA. L'acquisition du terrain par le collecteur du 1 % Logement bénéficie également du taux de 5,5 %.
- En prêt Pass-Foncier, le taux réduit de TVA s'applique directement lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'un contrat unique de construction<sup>7</sup>.

### Sécurisation

Le ménage dispose, pendant la durée initiale du bail à construction ou la phase de différé du prêt Pass-Foncier, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement.

Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès du conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant, chômage, invalidité. Son taux d'effort doit être supérieur ou égal à 40 % sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande. Le ménage doit enfin être de bonne foi<sup>8</sup>.

- Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal à 80 % du prix du logement. Pendant les années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 1,5 % par an.
- Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat doivent être réunies.

En outre, les ressources du ménage, appréciées au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, ne doivent pas excéder les plafonds PLUS. Le collecteur est alors tenu de proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

1. Cf. page 34.

2. Cf. note 5 page 39.

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

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

5. Décret n° 2010-876 portant modification des plafonds de montant du Pass-foncier mentionnés au a du 1° et au a du 2° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation

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

7. Article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. BOI 8 A-3-09 du 5 janvier 2010. Article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010. BOI à paraître.

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



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

### Objet

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier (issu de la loi TEPA<sup>1</sup>) permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie du montant des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.

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

### Montant

Le crédit d'impôt TEPA est égal à un pourcentage des intérêts payés au cours des cinq ou sept premières annuités des prêts souscrits, retenus dans la limite d'un plafond par année fiscale (en sont exclus les frais d'emprunt et les cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts). Le plafond est donné par le **tableau 33**.

Le nombre d'annuités à prendre en compte et les taux applicables dépendent des caractéristiques du logement.

Les annuités d'intérêts se décomptent à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés, puis tous les ans à partir de celle-ci. Par exception, en cas d'acquisition en VEFA ou de construction, cette date peut être fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement. Ainsi, pour un contrat de prêt conclu en cours d'année, si le contribuable bénéficie du crédit

d'impôt au titre des cinq premières annuités, le crédit d'impôt s'étendra sur 6 années fiscales consécutives, ceux de la première et la dernière années correspondant à une fraction d'annuité.

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

### Logements existants

Le crédit d'impôt TEPA est égal à 40 % des intérêts payés au cours de la première annuité des prêts souscrits, puis 20 % pour les quatre annuités suivantes.

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

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

### Logements neufs

#### Verdissement<sup>2</sup>

Dans le cadre du Grenelle Environnement, le crédit d'impôt TEPA a été « verdi » pour les logements neufs : les taux de crédit d'impôt applicables dépendent du niveau de performance énergétique atteint par le logement.

- Pour les logements neufs ne bénéficiant pas du label BBC (bâtiment basse consommation), les taux de crédit d'impôt, qui portent sur les cinq premières annuités, sont progressivement réduits. Ils figurent au **tableau 34**.

- En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf bénéficiant d'un label BBC, le montant du crédit d'impôt est majoré. Son taux est porté à 40 % du montant des intérêts payés sur les sept premières annuités<sup>3</sup>.

#### Éco-conditionnalité

Pour les logements neufs dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'emprunteur doit justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier du crédit d'impôt TEPA<sup>4</sup>.



**1.** Article 5 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), codifié à l'article 200 quaterdecies du CGI. BOI B-14-08 du 10 avril 2008.

**2.** Article 103 de la loi n°2008-1425 de finances pour 2009 du 27 décembre 2008. Article 84 de la loi n° 2009-23 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, modifiant l'article 200 quaterdecies du CGI.

**3.** Cf. page 50.

**4.** BOI à paraître.


**TABLEAU 33 Plafonds annuels des intérêts retenus pour le calcul du crédit d'impôt TEPA<sup>1</sup>**

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

1. Les montants de 3 750 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à une imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

**TABLEAU 34 Evolution du taux de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010**

	TAUX DU CRÉDIT D'IMPÔT (1 <sup>re</sup> ANNUITÉ)	TAUX DU CRÉDIT D'IMPÔT (2 <sup>e</sup> À 5 <sup>e</sup> ANNUITÉS)	TAUX DU CRÉDIT D'IMPÔT (6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ANNUITÉS)
LOGEMENTS EXISTANTS	40 %	20 %	-
LOGEMENTS NEUFS NON LABELLISÉS « BBC »,			
acquis ou construits en 2010	30 %	15 %	-
acquis ou construits en 2011	25 %	10 %	-
acquis ou construits en 2012	15 %	5 %	-
LOGEMENTS NEUFS LABELLISÉS « BBC »	40 %	40 %	40 %

## TVA À 5,5% EN ZONE ANRU

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine<sup>2</sup> (passée par l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 500m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %.<sup>3</sup>

2. Quartiers consultables sur le site : [www.anru.fr](http://www.anru.fr)

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

4. 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. Pour l'actualisation au 1er janvier 2010 : BOI à paraître.

5. Cf. note 5 page 39.

### Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 %<sup>4</sup>. Ils sont donnés dans le **tableau 35**.

### Plafonds de prix

Le prix de vente ou de construction du logement est soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA<sup>5</sup>.



**TABLEAU 35** Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à 5,5% en zone ANRU au 1<sup>er</sup> janvier 2010

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	RESTE DE L'ÎLE DE FRANCE	AUTRES RÉGIONS
1	31 562 €	31 562 €	27 440 €
2	47 168 €	47 168 €	36 643 €
3	61 836 €	56 703 €	44 066 €
4	73 827 €	67 918 €	53 198 €
5	87 839 €	80 403 €	62 582 €
6	98 841 €	90 476 €	70 528 €
PERS SUPPL.	+ 11 011 €	+ 10 081 €	+ 7 868 €

3



Avantages liés à l'obtention du label « BBC 2005 » (bâtiment basse consommation énergétique)	50
Éco-prêt à taux zéro	52
Crédit d'impôt développement durable	56
TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation	58
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	58
Partage des économies de charges	59
Éco-prêt logement social	60
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux	61



# FINANCEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



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

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

### Majoration du prêt à 0 %<sup>2</sup>

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

Les conditions d'attribution du prêt à 0 % restent inchangées. Le ménage bénéficie également d'un allongement de la durée de remboursement de son prêt à 0 % (l'allongement est le même quel que soit le nombre de majorations, voir **tableau 22** page 34).

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

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

**TABLEAU 37** Taux de la réduction d'impôt « Scellier »

	2009	2010	2011	2012
Logement non BBC	25 %	25 %	15 %	10 %
Logement BBC	25 %	25 %	25 %	20 %

### Majoration du crédit d'impôt TEPA<sup>3</sup>

Le crédit d'impôt TEPA est porté à 40 % du montant des intérêts payés sur une durée de sept annuités, au lieu de 30 % de la première annuité et de 15 % des quatre suivantes (pour les logements acquis ou construits en 2010). Les plafonds annuels restent inchangés.

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

### Majoration de la réduction d'impôt Scellier<sup>4</sup>

En 2010, il n'y a pas d'avantage spécifique.

À compter de 2011, les logements BBC bénéficient d'une majoration de 10 points du taux de la

réduction d'impôt Scellier. Ce taux sera ainsi maintenu à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et s'élèvera à 20 % pour les logements acquis ou construits en 2012 alors que les logements non BBC bénéficieront d'un taux spécifique de 15% en 2011 et 10% en 2012.

### Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties<sup>5</sup>

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

Cette mesure s'adresse aux logements BBC neufs achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et s'applique à compter des impositions établies au titre de 2010.

### Bonification des prêts à la construction de logements sociaux

Pour la construction de logements sociaux<sup>6</sup>, la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) distribue un prêt « énergie performance construction » au taux de 2,15 % pour des logements de type PLUS et 1,35 %<sup>7</sup> pour des



logements de type PLAI, labellisés BBC. Soit une bonification supplémentaire de 20 points de base. Les opérations labellisées Minergie (référentiel suisse), PassivHaus (référentiel allemand) ou BEPOS (bâtiment à énergie positive) sont également éligibles à ce financement.

1. Arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (5° de l'article 2).
2. Décret n° 2009-1297 du 27 octobre 2009.
3. Article 103 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiant l'article 200 quaterdecies du CGI. Article 46 AZA septies de l'annexe III au CGI.
4. Article 82 de la loi n° 2009-23 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, modifiant l'article 199 septicies du CGI. BOI à paraître.
5. Décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009.
6. Cf. page 8. Sont également bonifiés de 20 points de base les PRU CD, Prêts Renouvellement Urbain Construction-Démolition.
7. Taux pour un Livret A à 1,75 %.



**TABLEAU 38** Consommation énergétique globale maximale après travaux pour l'option « Performance énergétique globale »<sup>5</sup>

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

## ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

### Objet du prêt

Adopté en loi de finances pour 2009, « l'éco-prêt à taux zéro »<sup>1</sup> est une des mesures du Grenelle Environnement. C'est un prêt sans intérêts et accessible sans conditions de ressources, pour financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment. Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-prêt doivent :

- soit constituer un « bouquet de travaux » : la combinaison d'au moins deux catégories

de travaux éligibles (voir **tableau 39**) ;

- soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques, selon la méthode Th-C-E ex<sup>2</sup>, qui dépend de la performance du logement avant travaux (voir **tableau 38**) ;
- soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie. Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques<sup>3</sup>.

### Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les propriétaires :

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

### Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro sont ceux achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 et, pour l'option « performance énergétique globale », après le 1<sup>er</sup> janvier 1948.

Ils doivent être occupés, ou destinés à être occupés, en tant que résidence principale<sup>4</sup> par le propriétaire, un locataire, un occupant à titre gratuit ou un associé de la société civile.

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

## Canaux de distribution

Comme le prêt à 0 %, l'éco-prêt à taux zéro est distribué par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État.

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

**1.** Décret n°2009-344 du 30 mars 2009, deux décrets et un arrêté du même jour. Ces dispositions ont été codifiées aux articles R. 319-1 à R. 319-22 du CCH.

**2.** Arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008.

**3.** Article R. 2224-17 du CGCT.

**4.** Le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (comme pour le prêt à 0 % en accession à la propriété, cf. article R. 318-7 du CCH).

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

\* Uniquement pour les cas prévus par l'arrêté

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

**TABLEAU 39 Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »<sup>5</sup>**

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



### Démarches

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet. Afin de simplifier ces formalités et d'uniformiser les justificatifs à apporter, l'arrêté du 30 mars 2009 définit des formulaires types recto-verso : un formulaire « devis » et un formulaire « factures ».

Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, l'emprunteur doit s'adresser à l'un des établissements de crédit partenaires, muni du formulaire « devis » et des devis correspondants. Dès l'émission de l'offre de prêt, le demandeur a deux ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il devra transmettre à l'établissement le formulaire « factures » et les factures acquittées, afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. Les formulaires sont différents selon le type d'éco-prêt choisi.

### Dépenses éligibles<sup>1</sup>

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

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie ;
- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
- le coût des travaux induits<sup>2</sup>, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

### Montant

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (voir **tableau 40**).

**TABLEAU 40** Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro

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

Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

### Conditions de remboursement

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

### Cumul avec d'autres incitations financières

Une même opération peut à la fois bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro et d'autres aides au logement (aides de l'Anah, aides des collectivités territoriales, prêt à 0 %...)

dans le respect des conditions de chaque dispositif.

Il est normalement impossible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec le crédit d'impôt « développement durable » sur les mêmes travaux. Cependant, le cumul est autorisé<sup>3</sup> pour les offres de prêt émises avant le 31 décembre 2010, si le revenu fiscal de référence du foyer fiscal n'excède pas 45 000 € au titre de l'avant dernière année précédant cette offre.

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





## CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Objet

Le « crédit d'impôt développement durable »<sup>1</sup> permet de déduire de l'impôt sur le revenu entre 25 % et 50 % des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique (voir **tableau 42**).

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

Le crédit d'impôt « développement durable » est applicable jusqu'au 31 décembre 2012 et a été étendu aux propriétaires bailleurs

(pour un maximum de 3 logements) en plus des locataires et des propriétaires occupants.

Le logement doit être utilisé comme habitation principale (pendant au moins 5 ans pour les propriétaires bailleurs). Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans et, pour certains travaux, les logements neufs (voir **tableau 42**).

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt, les équipements doivent respecter des critères techniques fixés par les dispositions fiscales en vigueur<sup>2</sup>.

### Montant

Le montant du crédit d'impôt est égal au produit d'un taux qui dépend de l'investissement réalisé et des dépenses engagées à l'exclusion de la main d'œuvre sauf précision contraire (voir **tableau 42**).

Le montant des dépenses éligibles est plafonné par période de cinq années (voir **tableau 41**).

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

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

**3.** Logements achevés depuis plus de 2 ans.



**TABLEAU 41** Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable

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

**TABLEAU 42** Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements et éligibilité des logements neufs

PRODUITS ELIGIBLES	NEUF	A COMPTER DU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2010	
Chaudières à condensation, individuelles ou collectives	non	15 %	
Appareils de régulation et de programmation du chauffage	non	25 %	
Isolation thermique des parois opaques (fourniture et pose)	non	25 %	
Isolation thermique des parois opaques (fourniture et pose)	non	15 %	
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur	oui	25 %	
Diagnostics de performance énergétique, réalisés hors obligation réglementaire	non	50 %	
Pompes à chaleur / chauffage	Cas général (autre que air/air)	oui	25 %
	Géothermique (équipement + installation à compter de 2010)	oui	40 %
	Thermodynamique (autre que air/air)	oui	40 %
Pompes à chaleur / ECS	Chauffe eau thermodynamique	oui	40 %
Équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire (capteurs photovoltaïque), éolienne ou hydraulique	oui	50 %	
Appareils de chauffage au bois	oui	25 % (40 % <sup>*</sup> )	

\* en cas de remplacement des mêmes matériels

## TVA À 5,5 % POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le locataire ou le propriétaire d'un logement qui fait réaliser par un professionnel des travaux de rénovation peut bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 %<sup>1</sup>. Cette mesure concerne la rénovation des logements achevés depuis plus de deux ans, utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire. Cette mesure européenne s'applique aux travaux dont les factures sont émises entre le 15 septembre 1999 et le 31 décembre 2010.

Les travaux éligibles sont<sup>2</sup>:

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont notamment exclus du bénéfice de la TVA à taux réduit l'installation et le remplacement de systèmes de climatisation<sup>3</sup>.

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

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<sup>er</sup> janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement<sup>4</sup>.



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

- soit 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ;
  - soit 15 000 € au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.
- Les équipements éligibles sont ceux du crédit d'impôt développement durable.

1. Article 279-0 bis du CGI.
2. À l'exclusion des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7 du CGI et des travaux entraînant une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants.
3. Article 16 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.
4. Article 1383-0 B du CGI.

## PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a donné la possibilité aux propriétaires bailleurs, lorsqu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique, de demander une contribution financière à leur locataire, en fonction des économies de charges induites par les travaux<sup>5</sup>. Elle prend la forme d'une ligne supplémentaire sur la quittance de loyer.

### Éligibilité

Les travaux d'économie d'énergie devront :

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

Les modalités de mise en œuvre sont sensiblement différentes pour les bailleurs privés<sup>6</sup> et les bailleurs sociaux<sup>7</sup> :

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

### Caractéristiques de la contribution

La contribution financière du locataire est fixe, non révisable et limitée à une durée de quinze ans.

Elle ne pourra être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

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

**6. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.**

**7. Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.**





## ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

### Objet

L'éco-prêt logement social<sup>1</sup> est un prêt au taux fixe très bonifié de 1,90 % sur une durée de 15 ans, ou, alternativement, de 2,35 % sur une durée de 20 ans. Il est accessible aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte ou encore aux communes<sup>2</sup> possédant, ou gérant, des logements sociaux<sup>3</sup> ayant fait l'objet d'une convention APL<sup>4</sup>, dans le cadre de la rénovation thermique de logements « énergivores » (logements consommant beaucoup d'énergie). Le prêt finance les travaux d'économie

d'énergie permettant à un logement de passer d'une consommation d'énergie primaire<sup>5</sup> supérieure à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an à une consommation inférieure à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an<sup>6</sup>.

Les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 sont soumis à un régime alternatif. Ils peuvent bénéficier du prêt dès lors qu'ils sont situés en classe « énergie » E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (DPE) et qu'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique aux caractéristiques définies dans un menu de travaux est mise en place.

Les logements situés en classe « énergie » D peuvent également en bénéficier sous réserve de réaliser un gain énergétique minimal de 85 kWh/m<sup>2</sup>/an<sup>6</sup> et d'atteindre a minima la classe « énergie » C.

L'éco-prêt logement social est mobilisable en zone ANRU.

### Canaux de distribution

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

## Montant

Le montant de l'éco-prêt logement social varie de 9 000 € à 16 000 € par logement en fonction du gain estimé en consommation d'énergie et de la classe « énergie » du logement avant travaux. Si le bâtiment ainsi rénové justifie d'un label réglementaire de performance énergétique en rénovation délivré dans le cadre d'une certification du bâtiment, un montant supplémentaire de prêt de 2 000 € par logement sera accordé.

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

Les organismes d'HLM ou les SEM immobilières qui font réaliser des travaux d'économie d'énergie<sup>7</sup> conformes à la réglementation thermique en vigueur, peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) égal à un quart des dépenses engagées au cours de l'année précédant celle au

titre de laquelle l'imposition est due.

L'imputabilité du dégrèvement a été étendue à la taxe afférente à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur<sup>8</sup>.

Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.

1. Convention du 26 février 2009 sur la mise en œuvre de l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux, entre l'État et la Caisse des dépôts et consignations. Avenant de 2010.
2. Les bénéficiaires sont les propriétaires et les gestionnaires mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH.
3. Sont également concernés : les logements étudiants collectifs et les foyers-logements des personnels saisonniers.
4. Article L. 351-2 du CCH.
5. Calculée selon la méthode «Th-C-E ex» : arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008.
6. Cette deuxième valeur est corrigée selon la zone climatique et l'altitude.
7. Travaux d'économie d'énergie visés à l'article L. 111-10 du CCH et aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du CCH.
8. Article 47 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifiant l'article 1391 E du CGI.



# 4



Dispositif Scellier

64

Dispositif Borloo ancien

68



# INVESTISSEMENT LOCATIF



## DISPOSITIF SCCELLIER

### Champ d'application

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu<sup>1</sup> pour l'acquisition de logements neufs, en VEFA, ou la construction de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012.

Les logements doivent être situés dans les zones A, B1 ou B2 du zonage ABC. Par dérogation, la réduction d'impôt peut également être accordée pour des logements situés dans des communes de zone C ayant fait l'objet d'un agrément du ministre en charge du logement<sup>2</sup>.

Toute publicité relative à une opération Scellier (ou à certains avantages fiscaux) doit comporter une mention indiquant que le non-respect de l'engagement de location entraîne la perte du bénéfice de l'avantage fiscal<sup>3</sup>.

Deux options sont possibles :

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

### Éco-conditionnalité

Pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, il est nécessaire de justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur<sup>4</sup> pour bénéficier du Scellier<sup>5</sup>.

1. Article 31 de la loi n° 2008-1443 de finances rectificative pour 2008 du 30 décembre 2008, codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI. Arrêté du 30 décembre 2008 modifié par l'arrêté du 29 avril 2009, codifié à l'article 18-0 ter de l'annexe IV au CGI. Instruction fiscale BOI 5 B-17-10 du 11 mars 2010.
2. Article 83 de la loi n° 2009-1673 de finances pour 2010, codifié au X de l'article 199 septuiesimes du CGI.
3. Article 28 de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation.
4. Les logements doivent respecter les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du CCH.
5. BOI à paraître.
6. Cf. page 50.
7. Plafonds prévus à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI

### Le dispositif Scellier

#### Engagement de location :

Il est de 9 ans minimum.

#### Réduction d'impôt :

Le montant de la réduction d'impôt est égal au produit d'un taux par une assiette. Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 ;
- 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;
- 10 % pour les logements acquis ou

construits en 2012.

En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf labellisé BBC (bâtiment basse consommation), le taux de la réduction d'impôt est majoré. Il est porté à 25 % en 2011 et 20 % en 2012.<sup>6</sup>

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

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

#### Report de la réduction d'impôt :

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes, 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.

#### Plafonds de loyers

Pour les baux conclus en 2009, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) sont présentés dans le **tableau 43**. La surface habitable à prendre en compte s'entend de la surface augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement, de la surface des annexes.

**TABEAU 43** Plafonds de loyers du dispositif Scellier pour les baux conclus en 2010<sup>7</sup>

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL				
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
LE RÉGIME SCCELLIER	21,72 €/m <sup>2</sup>	15,10 €/m <sup>2</sup>	12,35 €/m <sup>2</sup>	9,05 €/m <sup>2</sup>
LE RÉGIME SCCELLIER INTERMÉDIAIRE	17,38 €/m <sup>2</sup>	12,08 €/m <sup>2</sup>	9,88 €/m <sup>2</sup>	7,24 €/m <sup>2</sup>





## Le dispositif Scellier intermédiaire

### Engagement de location :

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

### Réduction d'impôt :

Pendant les neuf premières années, la réduction d'impôt est identique à celle du Scellier ; par ailleurs, 30 % d'abattement sur les revenus tirés des loyers est accordé.

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

**TABEAU 44** Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2010<sup>1</sup>

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES				
COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €	29 964 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €	40 274 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €	48 214 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €	58 350 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €	68 484 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €	77 251 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €	+ 8 774 €

### Report de la réduction d'impôt :

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

### Plafonds de loyers et de ressources :

Ce dispositif est soumis au respect de conditions de loyers et de ressources du locataire. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2007 pour les

baux conclus en 2009).

### Conditions concernant le locataire

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

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



## DISPOSITIF BORLOO ANCIEN

### Champ d'application

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006 un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) une convention par laquelle il s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché.

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

en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'Anah dont le taux s'échelonne de 30 % à 70 % des dépenses de travaux subventionnables :

- ce régime concerne les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM).
- le logement doit être conforme aux normes de décence<sup>1</sup>.
- le titulaire du bail peut également être un organisme public ou privé. Dans ce cas, la location est consentie, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social, pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale.

### Caractéristiques

#### Avantage fiscal :

L'avantage fiscal peut concerner indifféremment un logement ancien ou neuf. Le taux de la déduction des revenus locatifs est porté :

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

30 % à celui du marché ;

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

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

#### Conditions concernant le locataire :

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

1. Décret du 30 janvier 2002.

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

**TABEAU 45 Plafonds de loyers du Borloo ancien**

PLAFONDS DE LOYERS MENSUEL	LIEU DE LOCATION			DÉDUCTIONS
	ZONE A	ZONE B	ZONE C	
Borloo ancien	17,37 €/m <sup>2</sup>	11,35 €/m <sup>2</sup>	8,22 €/m <sup>2</sup>	30 %
Borloo ancien secteur social	6,26 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>	60 %
Borloo ancien secteur très social (déduction spécifique égale à 60 %)	5,93 €/m <sup>2</sup>	5,54 €/m <sup>2</sup>	4,93 €/m <sup>2</sup>	60 %
Borloo ancien secteur social - loyers dérogatoires	9,38 €/m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>	6,04 €/m <sup>2</sup>	60 %
Borloo ancien secteur très social - loyers dérogatoires	8,55 €/m <sup>2</sup>	6,61 €/m <sup>2</sup>	5,47 €/m <sup>2</sup>	60 %

**TABEAU 46 Plafonds de ressources du Borloo ancien<sup>2</sup>**

Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2008 pour les baux conclus en 2010) :

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Personne seule	44 306 €	34 243 €	29 964 €
Couple	66 215 €	45 726 €	40 274 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595 €	54 988 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	66 381 €	58 350 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	78 087 €	68 484 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	88 000 €	77 251 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 9 816 €	+ 8 774 €



## ZONES ABC

Le zonage ABC<sup>1</sup> (zonage de l'investissement locatif) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI.

### Zone A bis<sup>2</sup>

- Paris et communes limitrophes

### Zone A

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

### Zone B - Zone B1

- Certaines agglomérations grandes ou chères<sup>3</sup>
- Villes-centre de certaines grandes agglomérations
- Grande couronne autour de Paris
- Certaines communes chères
- Îles
- Départements et territoires d'Outre-Mer
- Pourtour de la Côte d'Azur



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

### Zone B2

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

### Zone C

- Reste du territoire

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

2. Non prévue par l'arrêté du 29 avril 2009 ; définition créée pour le PSLA, le PLI et, depuis le 27 juillet 2009, pour le PLS. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone A qui s'y appliquent.

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

## ZONES I-II-III

Le zonage I-II-III<sup>1</sup> (zonage du locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux.

### Zone I bis<sup>2</sup>

- Paris et communes limitrophes

### Zone I

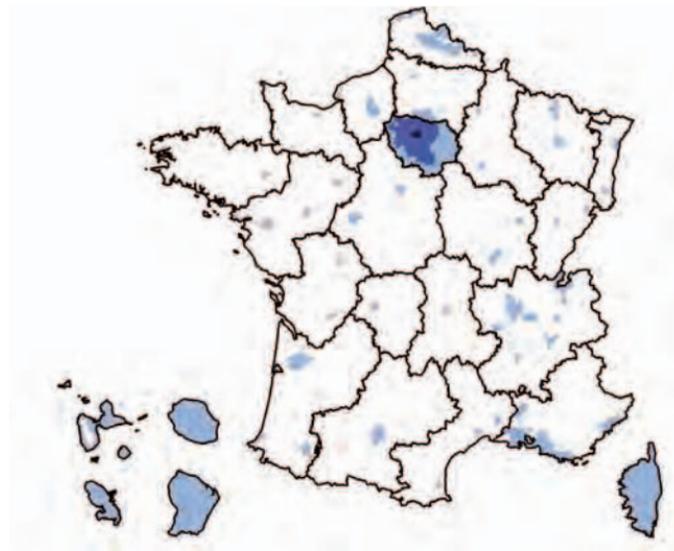
- Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris (dont zone 1 bis)

### Zone II

- Région Ile-de-France hors zone I
- Agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants
- Zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile-de-France
- Iles non reliées au continent
- Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin
- Genevois français
- Départements et territoires d'Outre-Mer

### Zone III

- Reste du territoire



- Zone I bis
- Zone I
- Zone II
- Zone III

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

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

<b>Tableau 1</b>	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « classiques » en 2009	10	<b>Tableau 15</b>	Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux	23
<b>Tableau 2</b>	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS « privés » en 2009	10	<b>Tableau 16</b>	Plafonds de loyers PLI	26
<b>Tableau 3</b>	Loyer maximum de zone PLAI, PLUS (du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010)	12	<b>Tableau 17</b>	Plafonds de ressources du PLI	26
<b>Tableau 4</b>	Loyer maximum de zone PLS (du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010)	12	<b>Tableau 18</b>	Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLI	27
<b>Tableau 5</b>	Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers	13	<b>Tableau 19</b>	Plafonds de ressources du prêt à 0 %	30
<b>Tableau 6</b>	Plafonds réglementaires du taux de subvention	15	<b>Tableau 20</b>	Montant maximal de coût d'opération pris en compte	31
<b>Tableau 7</b>	Valeurs de base	15	<b>Tableau 21</b>	Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources du ménage	33
<b>Tableau 8</b>	Coût forfaitaire des garages	16	<b>Tableau 22</b>	Conditions de remboursement du prêt à 0 % en fonction des ressources du ménage, dans le neuf avec majoration	34
<b>Tableau 9</b>	Coefficient de majoration pour qualité (MQ)	16	<b>Tableau 23</b>	Seuil de subvention de la majoration du prêt à 0 %	34
<b>Tableau 10</b>	Valeurs foncières de référence	19	<b>Tableau 24</b>	Plafonds de ressources de la majoration du prêt à 0 %	35
<b>Tableau 11</b>	Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière	19	<b>Tableau 25</b>	Montant de la majoration du prêt à 0 %	35
<b>Tableau 12</b>	Plafonds de ressources du PLAI	20	<b>Tableau 26</b>	Taux plafonds applicables à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2010	37
<b>Tableau 13</b>	Plafonds de ressources du PLUS	21	<b>Tableau 27</b>	Plafonds de ressources du PAS en métropole au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	37
<b>Tableau 14</b>	Plafonds de ressources du PLS	22	<b>Tableau 28</b>	Plafonds de ressources du PSLA	38

<b>Tableau 29</b> Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	39	<b>Tableau 41</b> Plafonds sur 5 ans des dépenses éligibles au crédit d'impôt développement durable	57
<b>Tableau 30</b> Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2010	40	<b>Tableau 42</b> Taux du crédit d'impôt développement durable selon les investissements et éligibilité des logements neufs	57
<b>Tableau 31</b> Plafonds de prix du Pass-Foncier au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	42	<b>Tableau 43</b> Plafonds de loyers du dispositif Scellier pour les baux conclus en 2010	65
<b>Tableau 32</b> Plafonds de montant du Pass-Foncier	42	<b>Tableau 44</b> Plafonds de ressources du dispositif Scellier intermédiaire pour les baux conclus en 2010	67
<b>Tableau 33</b> Plafonds annuels des intérêts retenus pour le calcul du crédit d'impôt TEPA	46	<b>Tableau 45</b> Plafonds de loyers du Borloo ancien	69
<b>Tableau 34</b> Evolution du taux de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2010	46	<b>Tableau 46</b> Plafonds de ressources du Borloo ancien	69
<b>Tableau 35</b> Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à 5,5% en zone ANRU au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	47		
<b>Tableau 36</b> Majoration du prêt à 0 % pour les logements BBC	50		
<b>Tableau 37</b> Taux de la réduction d'impôt « Scellier »	50		
<b>Tableau 38</b> Consommation énergétique globale maximale après travaux pour l'option « Performance énergétique globale »	52		
<b>Tableau 39</b> Travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »	53		
<b>Tableau 40</b> Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux zéro	55		



## SITES INSTITUTIONNELS

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

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

Agence nationale d'information sur le logement

[www.anil.org](http://www.anil.org)

Ademe

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Anah

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

ANRU

[www.anru.fr](http://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 »	<a href="http://www.developpement-durable.gouv.fr">www.developpement-durable.gouv.fr</a> <a href="http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&amp;id_article=16391">http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&amp;id_article=16391</a>
Textes législatifs et réglementaires	<a href="http://www.legifrance.gouv.fr">www.legifrance.gouv.fr</a>
Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base...)	<a href="http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/">http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/</a>
Taux plafonds des prêts conventionnés	<a href="http://www.sgfgas.fr">www.sgfgas.fr</a> - Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »
Conditions financières des prêts de la CDC	<a href="http://www.cdc-net.com/habitat">www.cdc-net.com/habitat</a> - Rubrique « Prêts à l'habitat et à la ville »
Conditions financières des prêts alloués par adjudication	<a href="http://www.dgtpe.bercy.gouv.fr/directions_services/dgtpe/secteur_financier/pls.php">http://www.dgtpe.bercy.gouv.fr/directions_services/dgtpe/secteur_financier/pls.php</a>
Flashes DGALN	Intranet DGALN

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

**Présent  
pour  
l'avenir**

---

Direction Générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature  
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages  
Sous-direction du Financement du Logement  
Bureau des Études financières  
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex  
Téléphone : 33 (0)1 40 81 98 58  
Courriel : F11.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr