

Les aides financières de l'État au logement

mars 2008





SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE

■ Les principaux prêts	2
------------------------------	---

SECTEUR LOCATIF SOCIAL

■ Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS	4
■ Caractéristiques des prêts PLS	5
■ Plafonds de loyers PLAI - PLUS - PLS	6
■ Subvention de l'État en PLAI et PLUS	8
■ Subvention de l'État pour surcharge foncière	12
■ Plafonds de ressources PLAI - PLUS - PLS	14
■ PALULOS et prêts complémentaires/PAM/PAMbo	18

SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE

■ Prêt locatif intermédiaire (PLI)	20
--	----

SECTEUR DE L'ACCESSION

■ Prêt conventionné	22
■ Nouveau prêt à 0 %	24
■ Prêt social de location-accession (PSLA)	31
■ Le PASS-FONCIER®	34

SECTEUR INVESTISSEMENT LOCATIF

■ Dispositifs fiscaux d'aides à l'investissement locatif	36
--	----

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

■ Zones ABC	37
■ Zones I-II-III	38

Liste des tableaux	39
--------------------------	----



Les prêts locatifs aidés

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

■ **Le prêt locatif à usage social (PLUS)¹** 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)²** finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

■ **Le prêt locatif social (PLS)³** finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les logements locatifs aidés financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyers et de ressources et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux)⁴.

■ **La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)** et son prêt complémentaire sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

■ Enfin, **le prêt locatif intermédiaire (PLI)⁵** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs aidés (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

1. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.

2. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.

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

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

5. Art. R. 391-1 et suivants du CCH.

Les prêts à l'accession

■ **Le prêt conventionné** finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous conditions de ressources, de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Certains prêts conventionnés sous conditions de ressources (prêts d'accession sociale, PAS) bénéficient de la garantie de l'État.

■ **Le nouveau prêt à 0 %** contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. La contrepartie de l'absence d'intérêt est prise en charge par l'État. Il peut être majoré sous certaines conditions, dont l'aide d'une collectivité locale.

■ **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf mise en place en 2004. Accessible sous conditions de ressources, il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'échec du projet d'accession).



■ **Objet du prêt.** Le PLAİ et le PLUS peuvent principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants¹. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

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

■ **Durée d'amortissement.** 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

■ Période de versement et différé initial

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

- ◆ Versement sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital,
- ◆ Versement étalé sur 10 mois, avec différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois.

■ **Conditions financières.** Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0 % et 0,5 %. Le taux d'intérêt est de 4,30 %

pour le PLUS et 3,30 % pour le PLAİ², pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A³. A chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, le taux de progression des annuités varie également dans le même sens de manière à lisser l'évolution de l'annuité (mécanisme de « double révisabilité »).

■ **Avantages fiscaux.** Les opérations financées en PLUS ou en PLAİ 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)⁴.

■ **Canal de distribution.** Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations.

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

2. Taux donnés pour un livret A à 3,50 %.

3. Dont la variation est susceptible d'intervenir le 1^{er} février et le 1^{er} août de chaque année.

4. Satisfaction de quatre critères parmi les cinq critères mentionnés au Ibis de l'art. R. 1384 A du code général des impôts.

Caractéristiques des prêts PLS

■ Objet du prêt

Le PLS peut principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants¹. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État². En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans³. Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

■ Montant

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

■ Conditions financières

◆ Taux révisable indexé sur le livret A⁴. 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 le remboursement (par échéances

constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement.

◆ Possibilité de versement des fonds sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital.

■ Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par les établissements de crédits adjudicataires des enveloppes des prêts alloués chaque année, à l'exception de la CDC, qui ne peut prêter qu'à des personnes morales⁵. Les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts.

1. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article R. 331-1 du CCH.

2. Décret n° 2001-207 du 6 mars 2001.

3. 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 4 page 4).

4. Cf. note 3 page 4.

5. Décret 2008-29 du 8 janvier 2008. Les résultats de l'adjudication 2008 ne sont pas connus à l'heure de la mise sous presse.



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 réglementaire, du coefficient de structure de l'opération et des éventuelles marges locales¹, par la formule suivante : $LM_{conv} = LM_{zone} \times CS \times (1 + \text{Marge})$, exprimé en euro par m² de surface utile², où :

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

◆ Marge : pour les territoires situés en dehors des délégations de compétences, la marge est de 12 % au maximum (18 % pour les immeubles avec ascenseur) ; permet à la DDE de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Des recommandations sont précisées dans le **tableau 2** ; pour les délégataires de compétence la marge est de 20 % au maximum. Il n'y a de possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI (pas en PLS).

Le respect du plafonnement du loyer est apprécié à l'échelle de l'opération, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapporté à la surface utile de l'opération. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération.

Tableau 1

Loyer maximum de zone (du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008)

LMzone	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Logements financés avec un PLAI	5,42 €/m ²	5,09 €/m ²	4,46 €/m ²	4,14 €/m ²
Logements financés avec un PLUS ⁴	6,09 €/m ²	5,73 €/m ²	5,03 €/m ²	4,67 €/m ²
Logements financés avec un PLS	9,14 €/m ²	8,60 €/m ²	7,54 €/m ²	7,01 €/m ²
Logements financés avec un PCL ⁵	6,77 €/m ²	6,38 €/m ²	5,57 €/m ²	5,18 €/m ²

Tableau 2*Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers^{6,7}*

1) Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 1^{er} septembre 2006)

		Niveau réglementaire RT 2000	Label HPE RT 2000	Label THPE RT 2000	Présence d'un ascenseur	Présence de locaux collectifs résidentiels
Majoration de loyer au m ²	Minimum				4 %	
	Recommandée				5 % - 6 %	$(0,77 \times \text{Slcr})/(\text{CS} \times \text{SU})$
	Maximum	-	1 %	2 %	-	

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

		Niveau réglementaire RT 2005	Label HPE 2005 ou Label HPE EnR 2005	Label THPE 2005 ou Label THPE EnR 2005 ou Label BBC 2005	Présence d'un ascenseur	Présence de locaux collectifs résidentiels
Majoration de loyer au m ²	Minimum				4 %	
	Recommandée				5 % - 6 %	$(0,77 \times \text{Slcr})/(\text{CS} \times \text{SU})$
	Maximum	2 %	3 %	4 %	-	

1. Décret n° 95-708 du 9 mai 1995 et décret n° 96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire UHC/DH2 n° 2007-41 du 6 juillet 2007.

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 UHC/DH2/ n° 2007-41 du 6 juillet 2007.

4. Circulaire n° 99-73/UHC/DH du 18 octobre 1999; à noter qu'au plus 10 % des logements peuvent déroger de 33 % au maximum par rapport au loyer

plafond de la convention APL et être loués à des ménages ayant des revenus inférieurs à 120 % des plafonds de ressources PLUS.

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

6. Recommandations précisées en annexe de la circulaire annuelle de loyer UHC/DH2 n° 2007-41 du 6 juillet 2007.

7. Cf. p. 10 et 11 pour la définition des sigles.



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

Calcul du taux de subvention

Le taux de subvention est fixé dans la limite des plafonds réglementaires⁴ donnés par le **tableau 3** à un niveau fixé par

circulaire donné par le **tableau 4**⁵ pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence. Les délégataires de compétence peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points⁶.

Tableau 3 *Plafonds réglementaires du taux de subvention*

		Métropole hors Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20 %	20 %	30 %	30 %
	Taux majoré ⁶	-	25 %	-	35 %
PLUS	Taux de base	5%	10 %	14,5 %	17 %
	Taux majoré ⁶	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8%	15 %	17,5 %	22 %
PLUS CD ⁷		12%	12 %	20 %	20 %

Tableau 4*Taux de subvention applicables*

		Ile-de-France		Hors Ile-de-France		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Opérations classiques	16,5 %	16,5 %	15 %	15 %	28 %	28 %
	Maîtrise d'ouvrage associative ⁹	20 %	25 %	20 %	25 %	30 %	35 %
PLUS et PLUS CD ⁸	Taux de base	3 %	4,6 %	2,5 %	4 %	8 %	10,5 %
	Taux majoré ⁷	5 %	7,8 %	4,2 %	6,8 %	13,6 %	17,8 %
	Opérations expérimentales	5 %	7,8 %	4,2 %	6,8 %	13,6 %	17,8 %

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, modifié par décret n° 96-55 du 24 janvier 1996 et par le décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997, et arrêté du 5 mai 1995 (rectificatif le 1^{er} juillet 1995), modifié par l'un des deux arrêtés du 10 juin 1996.
4. Art. R. 331-15 du CCH, modifié en dernier lieu par le décret n° 2000-104 du 8 février 2000.

5. Circulaire de programmation n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007.
6. Cette majoration n'est possible que lorsque des particularités locales et démographiques où 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. Ces taux majorés s'appliquent au plus à 25 % du nombre de logements figurant dans les opérations inscrites dans les contrats d'objectifs quinquennaux signés entre le préfet de région et chaque organisme HLM ou groupe d'organismes HLM (2° et 3° de l'article R. 331-15 du CCH).
8. Le PLUS CD est un PLUS finançant des opérations de construction-démolition.
9. Après dérogation préfectorale (circulaire n° 2004-50 du 20 septembre 2004).



Calcul de l'assiette de subvention

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

$$AS = SU \times CS \times VB \times (1 + MQ + ML) + CFG \times NG, \text{ avec :}$$

SU Surface utile totale

CS Coefficient de structure (cf. définition page 6)

VB Valeur de base donnée¹ par le **tableau 5**

CFG Coût forfaitaire des garages, donné par le **tableau 6**

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

MQ Majoration pour qualité (le **tableau 7** donne les valeurs conseillées ou maximales de MQ)

ML Majoration locale fixée par le préfet en fonction des sujétions rencontrées pouvant avoir trait, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service. MQ + ML ne peut dépasser 30 %².

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

Tableau 5

Valeurs de base

Valeurs de base	Zone I		Zones II et III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf	1 392 €/m ²	1 392 €/m ²	1 161 €/m ²	1 276 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 392 €/m ²	1 392 €/m ²	1 089 €/m ²	1 161 €/m ²
Foyers	1 392 €/m ²	1 392 €/m ²	1 161 €/m ²	1 161 €/m ²

Tableau 6

Coût forfaitaire des garages

Coût forfaitaire des garages (CFG)	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	11 599 €	10 439 €
Garages en superstructure	7 887 €	7 192 €

¹. Circulaire UHC/FB3 du 20 décembre 2007.

². Article R.331-15 du CCH.

Tableau 7*Coefficient de majoration pour qualité (MQ) ³*

Logements ordinaires	Neuf (dans la limite de 24 %)			Acquisition - amélioration
	Éléments de qualité	Niveau réglementaire RT 2005	0 %	Remplacement, rénovation ou installation
		Certification Qualitel	+8 %	* de canalisation ou de radiateurs 6,5 %
				* de chaudières 3,5 %
		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, où Tg est le montant de travaux HT, hors honoraires
	Neuf et acquisition-amélioration			
	Taille			3 % - NLP x 0,0003 où NLP est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention
	Ascenseur			5 % et 6 % si le soul-sol est desservi par l'ascenseur
Locaux collectifs résidentiels			(0,77 x Slcr) / (CS x SU), où Slcr est la surface utilisée exclusivement par les locataires	

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

Logements foyers	Neuf et acquisition-amélioration		
	Éléments de qualité	Label HPE 2005 et HPE EnR 2005	+5 %
		Label THPE 2005 et THPE EnR 2005	+8 %
	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		4 % au maximum, porté à 5 % au maximum si le sous-sol est desservi par l'ascenseur
	Locaux collectifs résidentiels		0,77 x (SLC - NL x 18 m ²) / (CS x SU), où SLC est la surface des locaux pour services collectifs résidentiels à usage commun
	Résidences sociales : locaux collectifs à usage commun		[SLC - (1,5 x SU) + (NL x 12m ²)] / (2,9 x SU)



Subvention de l'État pour surcharge foncière

A la subvention de l'État décrite à la page 8, peut s'ajouter pour les PLAI et PLUS¹, une subvention foncière pour dépassement

des valeurs foncières de référence (VF) données par le **tableau 8**. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

Tableau 8 Valeurs foncières de référence²

Valeurs foncières de références (VF) en €/m² de SU)	Zone I		Zones II		Zones II et III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf (VFN) (VFA)	200 €	290 €	150 €	210 €	100 €	130 €
Acquisition-amélioration (VFA)	1 300 €	1 300 €	1 150 €	1 150 €	1 000 €	1 000 €

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 réelle³ 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 locales est au moins égale à 20 % du dépassement de la charge foncière de référence⁴. Taux de la subvention et plafonnement de l'assiette de subvention sont donnés dans le **tableau 9**.

Tableau 9*Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière ⁵*

		Taux de subvention	Plafond de l'assiette
Neuf	Taux maximal	50 %	200 % de la charge foncière de référence pour le neuf
	Opérations situées dans les zones opérationnelles (taux indicatif)	30 %	
	Cas général (taux indicatif)	40 %	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50 %	
Acquisition – amélioration	Taux maximal	50 %	40 % de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration
	Cas général (taux indicatif)	40 %	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50 %	

1. En outre, cette subvention peut également 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. Arrêté du 5 mai 1995 modifié (voir notamment l'arrêté modificatif du 28 décembre 2001).
3. Ou la somme de la charge immobilière et des travaux dans le cas de l'acquisition - amélioration.

4. Sur les conditions d'octroi et le taux des subventions, voir notamment Art. R. 331-24 du CCH, Arrêté du 5 mai 2005 modifié, Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989.
5. Arrêté du 5 mai 1995 modifié (voir notamment l'arrêté modificatif du 28 décembre 2001).



Les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence¹ de l'année N – 2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont réévalués chaque année².

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

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

Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources^{4,5} applicables sont donnés dans le **tableau 11**. Néanmoins, pour chaque opération, les contraintes suivantes doivent être respectées :

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

1. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007 et circulaire UHC/FB3 du 20 décembre 2007. 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). A titre indicatif, il correspond pour les salaires, traitements, pensions... au revenu net après déduction des frais professionnels (frais réels ou abattement de 10 %). Pour les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices non commerciaux ou agricoles au bénéfice taxable (majorés 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.
4. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007 et circulaire UHC/FB3 du 20 décembre 2007.
5. Sous certaines conditions précisées à l'article R. 441-1-2 du CCH, les délégataires de compétence peuvent majorer ces plafonds de ressources dans la limite de 30 %.

Tableau 10*Plafonds de ressources du PLAI*

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	12 956 €	12 956 €	11 261 €
2	21 120 €	21 120 €	16 407 €
3	27 686 €	25 388 €	19 730 €
4	30 303 €	27 875 €	21 955 €
5	36 050 €	33 001 €	25 686 €
6	40 568 €	37 135 €	28 947 €
par personne supplémentaire	4 521 €	4 138 €	3 228 €

Tableau 11*Plafonds de ressources du PLUS*

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6	73 759 €	67 517 €	52 630 €
par personne supplémentaire	8 218 €	7 523 €	5 871 €



Prêt locatif social (PLS) ¹

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %. Ils sont donnés dans le **tableau 12**².

Tableau 12 *Plafonds de ressources du PLS*

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	30 619 €	30 619 €	26 620 €
2	45 760 €	45 760 €	35 549 €
3	59 987 €	55 008 €	42 751 €
4	71 621 €	65 888 €	51 607 €
5	85 212 €	78 000 €	60 711 €
6	95 887 €	87 772 €	68 419 €
par personne supplémentaire	10 683 €	9 780 €	7 632 €

1. Décret n° 2001-207 du 6 mars 2001.

2. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 26 juin 1998 et l'arrêté du 13 août 1999 ; circulaire UHC/FB3 n° 2005-83 du 13 décembre 2005.

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 13**.

Tableau 13 Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ♦ ou une personne seule avec une personne à charge ♦ ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ♦ ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ♦ ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ♦ ou une personne seule avec quatre personnes à charge

Note : un jeune ménage est constitué d'un couple marié composé de deux conjoints dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans³.

3. Arrêté du 29 Juillet 1987.



■ Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne¹. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

■ Caractéristiques de la PALULOS

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

Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 € par logement. Ce montant peut être porté à 20 000 € en cas d'augmentation de la surface habitable de plus de 10 % dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Il peut également être majoré sur dérogation préfectorale pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

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

2. Taux porté à 20 % en Corse.

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

prêt complémentaire à la PALULOS et PAM bonifiés

■ Prêt complémentaire à la PALULOS

La PALULOS peut être complétée par un prêt, et notamment par un prêt complémentaire à la PALULOS octroyé par la Caisse des dépôts et consignations, qui peut financer la totalité du montant des travaux concernés, déduction faite des subventions.

Sa durée d'amortissement est de 25 ans maximum. Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0 % et 0,5 %. Son taux est celui du PLUS (4,30 % pour un livret A⁴, et utilise le mécanisme de « double révisabilité »⁵. Une enveloppe de prêts à taux bonifié par la CDC (3,95 % pour un livret A à 3,50 %) est également disponible sur une durée de 20 ans maximum⁶. Ces prêts s'adressent prioritairement aux opérateurs inscrits dans une démarche d'élaboration de plan stratégique du patrimoine.

■ Prêt à l'amélioration (PAM) de la Caisse des dépôts et consignations⁷

Les prêts à l'amélioration de la CDC peuvent financer :

- ◆ des travaux éligibles à la PALULOS mais non subventionnés (sous réserve de l'obtention d'une décision favorable du préfet),
- ◆ des travaux non éligibles à la PALULOS.

Leurs caractéristiques sont équivalentes à celles des prêts complémentaires à la PALULOS. Une enveloppe de prêts à taux bonifié par la CDC (3,95 % pour un livret A à 3,50 %) est également disponible⁶. Ces prêts s'adressent prioritairement aux opérateurs inscrits dans une démarche d'élaboration de plan stratégique du patrimoine, et ne peuvent financer que des travaux éligibles à la PALULOS.

⁴. Cf. note 3 page 4.

⁵. Cf. page 4.

⁶. Circulaires UHC/FB3 n° 2004-52 du 17 septembre 2004 et UHC/FB3 n° 2004-55 du 21 octobre 2004.

⁷. Circulaire du 4 septembre 1995.



■ Objet du prêt

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

■ Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC³. Une autorisation administrative préalable est en revanche requise en zone C.

■ Montant

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

■ Conditions financières

Taux révsable indexé sur le livret A. Durée de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

■ Canaux de distribution

A l'exception de la CDC, qui ne peut prêter qu'aux personnes morales, les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts. Les résultats de l'adjudication 2008 ne sont pas connus à l'heure de la mise sous presse.

■ Plafonds de loyers

Les loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers « Robien »⁴, exprimés en euros par mètre carré de surface utile. A Paris et dans les communes limitrophes (zone dite A bis), la valeur obtenue en zone A peut être augmentée de 20 %. Les plafonds de loyer sont donnés dans le **tableau 14**.

1. Décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 modifiant le 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. Ces dispositions ont été codifiées aux articles R 391-1 à R 391-9 du CCH. Arrêté modificatif du 29 juillet 2004.
2. La liste exhaustive
3. Cf. page 36.
4. Instruction fiscale BO1 5D-1- 08 du 7 février 2008.

Tableau 14 *Plafonds de loyers PLI*

Zone A bis	Zone A	Zone B	Zone C
16,82 €/m ²	14,01 €/m ²	9,74 €/m ²	7,01 €/m ²

■ Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis par rapport à ceux du PLUS¹, définis en termes de revenu fiscal de référence² de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Ils sont réévalués chaque année et sont donnés dans le **tableau 15**³.

Tableau 15 *Plafonds de ressources du PLI*

Catégorie de ménage	Zone A	zone B	Zone C
1	42 395 €	32 763 €	28 668 €
2	63 360 €	43 752 €	38 283 €
3	76 165 €	52 616 €	46 039 €
4	91 229 €	63 517 €	55 577 €
5	108 000 €	74 722 €	65 381 €
6	121 531 €	84 208 €	73 682 €
par personne supplémentaire	13 541 €	9 394 €	8 219 €

1. 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 ».

2. Cf. note 1 page 14

3. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007 et circulaire UHC/FB3 du 20 décembre 2007.



■ Objet du prêt¹

Les prêts conventionnés (PC) peuvent servir à financer :

- ◆ la construction ou l'acquisition de logements neufs, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- ◆ l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- ◆ certains travaux d'amélioration² :
 - agrandissement de surface habitable (sans condition d'âge du logement),
 - adaptation pour les personnes handicapées ou amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans),
 - économie d'énergie (pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1981).

■ Distinction PC et 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 PAS. Le PAS est exclusif d'un PC non garanti et est accordé sous conditions de ressources.

■ Montant

Jusqu'à 100 % du coût de l'opération (prix de vente ou prix de revient).

■ Taux d'intérêt plafonds

Le taux d'intérêt des PC et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge³. Il peut être inférieur à ces taux plafonds. Les taux plafonds applicables sont donnés par le **tableau 16**.

Tableau 16

Taux des plafonds applicables à compter du 1^{er} février 2008

Prêt à taux fixe					Prêt à taux révisable
Durée	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC (hors PAS)	6,70 %	6,90 %	7,05 %	7,15 %	6,70 %
PAS	6,10 %	6,30 %	6,45 %	6,55 %	6,10 %

■ Durée d'amortissement

5 à 30 ans. En cas de clauses de révision du taux d'intérêt impliquant un allongement de la durée d'amortissement, celui-ci ne peut excéder cinq ans ni porter la durée totale d'amortissement au-delà de 35 ans⁴.

■ Plafonds de ressources des PAS

A la différence des autres PC, les PAS sont soumis à des plafonds de ressources, donnés par le **tableau 17**. Ils sont définis en termes de revenu fiscal de référence⁵ en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

1. Décret du n° 2001-911 du 4 octobre 2001 modifié par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 ; arrêté du 4 octobre 2001 modifié par l'arrêté du 25 août 2005.
2. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.
3. 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 moyen 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.

Tableau 17

*Plafonds de ressources
du PAS en métropole*

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	19 005 €	15 183 €
2	27 895 €	22 205 €
3	33 500 €	26 705 €
4	39 118 €	31 199 €
5	44 751 €	35 713 €
Par personne supplémentaire	5 623 €	4 498 €

4. 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.
5. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 14) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).



■ Objet du prêt

Le « Nouveau prêt à 0 % du ministère du logement » est un prêt complémentaire sans intérêt 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.

Il peut financer :

- ◆ la construction d'un logement accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- ◆ l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- ◆ l'acquisition d'un logement en location-accession (à l'exception des logements financés en PSLA).

Le logement doit être occupé comme résidence principale pendant la durée du prêt.

Les ménages bénéficiaires peuvent profiter de l'absence d'intérêts car c'est l'État qui prend en charge ces intérêts par une compensation versée aux établissements de crédit.

■ 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.

■ Montant

Le montant du nouveau prêt à 0 % ne peut excéder le plus petit des deux montants suivants :

- ◆ 20 % du coût de l'opération dans la limite du coût maximal résultant du **tableau 18¹**,
- ◆ 50 % de la somme des autres emprunts.

■ Majoration

Le nouveau prêt à 0 % peut, sous certaines conditions, être majoré d'un montant maximum de 15 000 €. ²

1. Article R. 318-10 du CCH. Ce taux peut être porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi du 4 février 1995.

2. Cf. page 28

Tableau 18*Montant maximal de coût d'opération pris en compte*

Nombre de personnes	Logement Ancien			Logement Neuf	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zones B ou 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 €

Exemples**Personne seule (1 personne)**

Coût d'opération dans le neuf en zone A	80 000 €
Montant maximal pris en compte	80 000 €
$20 \% \times \text{Coût d'opération pris en compte}$	16 000 €
Autres emprunts	40 000 €
$50 \% \times \text{Autres emprunts}$	20 000 €
Le montant du nouveau prêt à 0 % est limité à	16 000 €

Couple avec 2 enfants (4 personnes)

Coût d'opération dans le neuf en zone B	120 000 €
Montant maximal pris en compte	107 500 €
$20 \% \times \text{Coût d'opération pris en compte}$	21 500 €
Autres emprunts	78 500 €
$50 \% \times \text{Autres emprunts}$	39 250 €
Le montant du nouveau prêt à 0 % est limité à	21 500 €

Couple (2 personnes)

Coût d'opération dans l'ancien en zone C	70 000 €
Montant maximal pris en compte	61 875 €
$20 \% \times \text{Coût d'opération pris en compte}$	12 375 €
Autres emprunts	24 000 €
$50 \% \times \text{Autres emprunts}$	12 000 €
Le montant du nouveau prêt à 0 % est limité à	12 000 €



■ Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du nouveau prêt à 0 % dépendent des ressources du ménage¹, dans les conditions données par le **tableau 19**. 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 nouveau prêt à 0 % (différé total) ou 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. L'emprunteur peut demander à bénéficier d'une durée plus faible, avec un minimum de 6 ans.

■ Période de remboursement

Pendant cette période, l'emprunteur rembourse la fraction du montant du nouveau 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).

Exemple

Un ménage composé de 4 personnes ayant disposé d'un revenu fiscal de référence de 18 360 € (salaire mensuel net de 1 700 €) qui désire acquérir un logement de 120 000 € dans le neuf en zone B avec 20 000 € d'apport personnel, peut obtenir un nouveau prêt à 0 % d'un montant maximum de 21 500 €.

Les conditions de remboursements offertes sont les suivantes :

Différé de remboursement sur 75 % du prêt soit 16 125 €

Durée de la période de différé : 18 ans

Durée de la période de remboursement : 3 ans

Soit : Remboursement de 5 375 €

En 216 mensualités (18 ans) de : 24,88 € ($21\,500 / 10\,000 \times 11,57$)

Puis : Remboursement du solde de 16 125 €

En 36 mensualités (3 ans) de : 447,91 € ($21\,500 / 10\,000 \times 208,33$)

Un prêt principal de 78 500 € sur 18 ans au taux fixe de 4 % implique des mensualités de 510,41 €, soit une mensualité totale de 535,29 € en période de différé (taux d'effort de 31 %) et de 447,91 € en période de remboursement (taux d'effort de 26 %).

Si ce ménage n'avait pas bénéficié du nouveau prêt à 0 % et avait financé 100 000 € par un prêt principal sur 21 ans au taux fixe de 4 %, la mensualité correspondant à cette fraction aurait atteint 587,18 €, soit 51,90 € de plus en période de différé et 139,27 € de plus en période de remboursement.

Tableau 19*Conditions de remboursement¹ en fonction des ressources du prêt à 0 % sans majoration*

Revenu fiscal de référence ²	% prêt remboursé pendant la période de différé	Période de différé		Période de remboursement	
		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés	Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés
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 €	100 %	8 ans	104,17 €		
Plus de 31 588 €	100 %	6 ans	138,89 €		

Le taux d'effort de 35 % en résultant n'aurait probablement pas permis au ménage d'obtenir un financement pour l'opération.

■ Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis en termes de revenu fiscal de référence en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont donnés par le **tableau 20**. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

1. La mensualité est calculée hors assurance.

2. Cf. Note 1 page 14. Les ressources sont appréciées dans les mêmes conditions que pour l'appréciation des plafonds de ressources.

Tableau 20*Plafonds de ressources du nouveau 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	64 875 €	44 425 €
Par personne supplémentaire	-	-



■ Majoration du nouveau prêt à 0 % ¹

Conditions

- a) le ménage et l'opération doivent être éligibles au nouveau prêt à 0%.
- b) le logement doit être neuf.
- c) le ménage doit bénéficier d'une aide 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 supérieure à un seuil fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et la localisation du logement
 - ◆ soit d'une bonification permettant l'octroi 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 euros par an
 - ◆ Le seuil de la subvention ou le coût de la bonification est indiqué dans le **tableau 21**.
- d) le ménage doit respecter les plafonds de ressources figurant dans le **tableau 22**.

¹. Article R.318-10-1 du CCH et circulaire n° 2007-42 du 10 juillet 2007 ; article 244 quater J du CGI.

Tableau 21 *Seuil de subvention de la majoration du nouveau 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 22 *Plafonds de ressources de la majoration du nouveau prêt à 0 %*

Nombre de personnes	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile-de-France	Autres régions
1 personne	23 079 €	23 079 €	20 065 €
2 personnes	34 491 €	34 491 €	26 794 €
3 personnes	45 215 €	41 461 €	32 223 €
4 personnes	53 984 €	49 663 €	38 899 €
5 personnes	64 228 €	58 791 €	45 760 €
6 personnes	72 274 €	66 158 €	51 570 €
Par personne supplémentaire	8 053 €	7 371 €	5 753 €



■ Montant

Le montant du nouveau prêt à 0 % est majoré du montant figurant dans le **tableau 23**.

■ Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement de l'ensemble du nouveau prêt à 0 % lorsque le prêt est majoré figurent dans le **tableau 24**.

Tableau 23

Montant de la majoration du nouveau 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 €

Tableau 24

Conditions de remboursement¹ en fonction des ressources du prêt à 0 % avec majoration

Revenu fiscal de référence ²	% prêt remboursé pendant la période de différé	Période de différé		Période de remboursement	
		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés	Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés
Moins de 15 801 €	0 %	18 ans	-	6 ans	138,89 €
De 15 801 à 19 750 €	25 %	18 ans	11,57 €	5 ans	138,89 €
De 19 751 à 23 688 €	50 %	15 ans	27,78 €	3 ans	138,89 €
De 23 689 à 31 588 €	100 %	12 ans	69,44 €		
Plus de 31 588 €	100 %	9 ans	92,59 €		

1. La mensualité est calculée hors assurance.

2. cf. note 1 page 14

Prêt social de location-accession (PSLA)

■ **Objet du prêt**

Le PSLA¹ est un prêt conventionné dédié à la location-accession². Il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit 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.

■ **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 et d'une part acquiesitive (qui viendra en déduction du prix de vente) ;

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

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

■ **Montant**

Jusqu'à 100 % de l'opération.

1. Décret n° 2004-286 et arrêté du 26 mars 2004 ; circulaire UHC/FB1-FB3 2004/11 du 26 mai 2004 et UHC/FB1-FB3 2006/10 du 20 février 2006 ; décret n° 2005-1487 et arrêté du 2 décembre 2005.

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



■ Conditions de financement

Durée maximale 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 dans la limite d'enveloppes distribuées par adjudication annuelle. Les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts.

Les résultats de l'adjudication 2008 ne sont pas connus à l'heure de la mise sous presse.

■ Plafonds de loyer et de prix¹

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 25**². Le prix de vente est minoré de 1,5 % par année de location.

■ Plafonds de ressources³

Les plafonds de ressources sont définis en termes de revenu fiscal de référence⁴ en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont donnés par le **tableau 26**. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

1. Art. R. 331-76-5-1 du CCH et arrêté du 2 décembre 2005 modifié par l'arrêté du 27 mars 2007 et circulaire UHC/DH2 n° 2006-51 du 17 juillet 2006.

2. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile, laquelle peut être augmentée, dans la limite de 6 m², par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004).

3. Art. R. 331-76-5-1 du CCH modifié par le décret n° 2005-1487 du 2 décembre 2005 et arrêté du 2 décembre 2005.

4. Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 14) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus de certains dispositifs fiscaux).

Tableau 25 *Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix*

	Zone A bis	Zone A	Zone B	Zone C
Plafonds de loyers (au 1^{er} août 2007)	10,26 €/m ²	9,68 €/m ²	7,54 €/m ²	6,99 €/m ²
Plafonds de prix (au 1^{er} août 2007)	3 667 €/m ²	3 667 €/m ²	2 112 €/m ²	1 867 €/m ²

Tableau 26 *Plafonds de ressources du PSLA*

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €
Par personne supplémentaire	-	-



■ **Le PASS-FONCIER®** est défini par les conventions du 20 décembre 2006 et du 27 septembre 2007, entre les partenaires sociaux du 1 % logement réunis au sein de l'UESL, l'État et la Caisse des dépôts et consignations.

■ **Le PASS-FONCIER®** constitue un dispositif d'acquisition par dissociation du foncier et du bâti avec une acquisition en deux temps :

- ◆ dans un 1^{er} temps : remboursement du prêt principal pour la construction de la maison,
- ◆ dans un second temps : remboursement du terrain (le ménage conserve la possibilité de se porter acquéreur du terrain à tout moment pour en devenir propriétaire).

Le portage du terrain se fait par un **Comité interprofessionnel du logement (CIL)** avec une actualisation de 1,5 % pour les salariés du secteur privé, de l'inflation pour les autres (plafonné à 4,5 %).

■ **Le PASS-FONCIER® est attribué sous trois conditions :**

- ◆ primo-accession de la résidence principale,
- ◆ attribution d'une aide à l'accession sociale par une collectivité territoriale,
- ◆ revenus du ménage sous les plafonds de ressource du PSLA.

■ Les bénéfices du PASS-FONCIER® pour l'accédant

- ◆ l'aide à l'accession sociale à la propriété d'une collectivité locale : de 3 000 à 5 000 €,
- ◆ le financement du terrain par le 1 % Logement,
- ◆ la TVA à 5,5 % pour l'ensemble de l'opération (mesure ouverte jusqu'à fin 2009).

En cas d'accident de la vie, il y a une garantie de rachat du logement au prix d'achat pendant les 5 premières années, puis avec une décote de 2,5 % par an.

La TVA à 5,5 % s'applique aujourd'hui aux seules maisons individuelles isolées ou groupées.

Le projet « **ma maison pour 15 euros par jour** » repose sur le PASS-FONCIER® et s'adresse aux ménages de 3 personnes minimum ayant un revenu compris entre 1500 et 2000 €. Une Charte signée par les partenaires (promoteurs, 1 % logement, banques) définit les critères techniques minimaux (maison de 85 m² minimum, respect de la réglementation thermique – 10 %, prêt pour le très haut-débit). L'ensemble des partenaires s'engage à apporter un conseil aux accédants.

Pour toute information, www.logement.gouv.fr



Tableau 27

Principales caractéristiques des dispositifs fiscaux d'aides à l'investissement locatif applicables suite au vote de la loi ENL

Nature du dispositif	Assortis de l'amortissement du bien			Assortis d'une convention ANAH (avec ou sans travaux subventionnés)	
Intitulé du dispositif	Robien recentré	Robien ZRR recentré	Borloo-neuf	Borloo dans l'ancien (intermédiaire)	Borloo dans l'ancien (social / très social APL)
CGI : article 31	h du 1 du I	k du 1 du I	l du 1 du I	m du 1 du I	
Investissements	Neuf et ancien réhabilité (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux			Logements neufs ou anciens	
Plafonds de ressources	Non		PLI	ANAH intermédiaires	ANAH sociaux / très sociaux - APL ¹
Plafonds de loyers au 1 ^{er} janvier 2008	Zone A : 21,02 € Zone B1 : 14,61 € - Zone B2 : 11,95 € Zone C : 8,76 €		Zone A : 16,82 € Zone B1 : 11,69 € - Zone B2 : 9,56 € Zone C : 7,01 €	Zone A : 16,81 €/m ² Zone B : 10,98 €/m ² Zone C : 7,95 €/m ²	Zone A : 6,06 / 5,74 €/m ² Zone B : 5,51 / 5,36 €/m ² Zone C : 4,95 / 4,76 €/m ²
Taux d'amortissement	6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans		6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans sur option : 2,5 % pour deux périodes de 3 ans	Sans objet	
Taux de déduction	0 %	26 %	30 %	30 %	45 %
Durée de l'engagement de location	9 ans		9 ans Deux périodes de 3 ans (sur option)	6 ans (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux) ²	6 ans (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux) ³
Location aux ascendants / descendants	Oui		Non	Non	

1. Loyer « social » / « très social » €/m². Des dérogations à ces plafonds de loyers peuvent éventuellement être appliquées sous conditions.

2. Conventionnement ANAH intermédiaire (art. L. 321-4 du CCH).

3. Conventionnement ANAH / APL (art. L. 321-8 du CCH).



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

Zone A bis²

- ◆ Paris et communes limitrophes

Zone A

- ◆ Agglomération de Paris ◆ Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) ◆ Genevois français

Zone B³

Zone B1

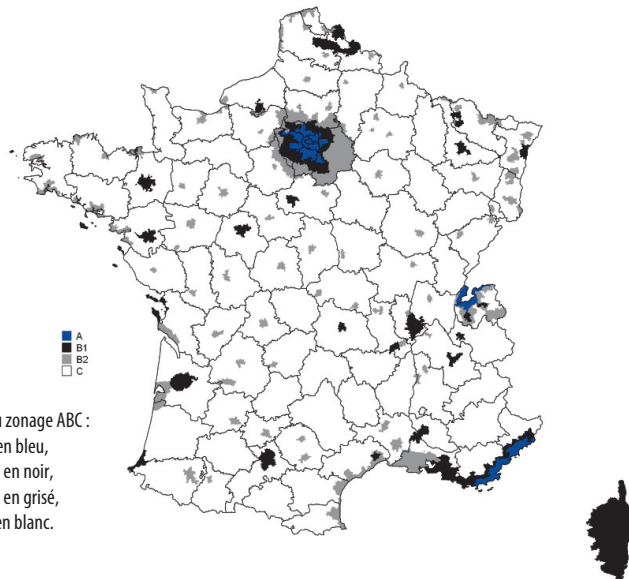
- ◆ Agglomérations de plus de 250 000 habitants⁴
- ◆ Grande couronne autour de Paris
- ◆ Quelques agglomérations chères⁵
- ◆ Îles ◆ Départements et territoires d'Outre-Mer
- ◆ Pourtour de la Côte d'Azur

Zone B2

- ◆ Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants
- ◆ Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières ◆ Pourtour de l'Île-de-France

Zone C

- ◆ Reste du territoire



Carte du zonage ABC :

Zone A en bleu,
Zone B1 en noir,
Zone B2 en gris,
Zone C en blanc.

1. Arrêté du 19 décembre 2003 modifiée par un arrêté du 10 août 2006.
2. Non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI.
3. La zone B comprend la zone B1 et la zone B2 (arrêté du 10 août 2006). Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).
4. 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.
5. Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo



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

■ Zone I bis²

- ◆ Paris et communes limitrophes

■ Zone I

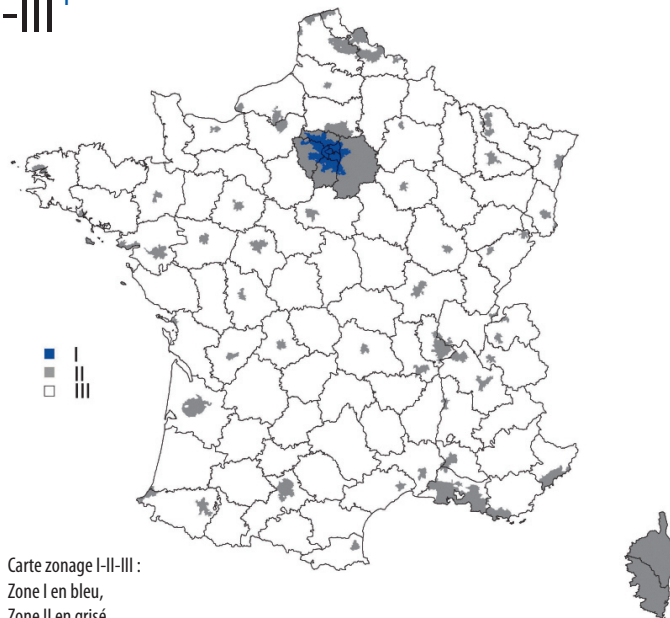
- ◆ Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris

■ Zone II

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

■ Zone III

- ◆ Reste du territoire



Carte zonage I-II-III :
Zone I en bleu,
Zone II en grisé,
Zone III en blanc

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

Liste des tableaux

Tableau 1	<i>Loyer maximum de zone (du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008)</i>	6
Tableau 2	<i>Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers</i>	7
Tableau 3	<i>Plafonds réglementaires du taux de subvention</i>	8
Tableau 4	<i>Taux de subvention applicables</i>	9
Tableau 5	<i>Valeurs de base</i>	10
Tableau 6	<i>Coût forfaitaire des garages</i>	10
Tableau 7	<i>Coefficient de majoration pour qualité (MQ)</i>	11
Tableau 8	<i>Valeurs foncières de référence</i>	12
Tableau 9	<i>Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière</i>	13
Tableau 10	<i>Plafonds de ressources du PLAI</i>	15
Tableau 11	<i>Plafonds de ressources du PLUS</i>	15
Tableau 12	<i>Plafonds de ressources du PLS</i>	16
Tableau 13	<i>Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux</i>	17

Tableau 14	<i>Plafonds de loyers PLI</i>	21
Tableau 15	<i>Plafonds de ressources du PLI</i>	21
Tableau 16	<i>Taux des plafonds applicables à compter du 1^{er} février 2008</i>	22
Tableau 17	<i>Plafonds de ressources du PAS en métropole</i>	23
Tableau 18	<i>Montant maximal de coût d'opération pris en compte du nouveau prêt à 0 %</i>	25
Tableau 19	<i>Conditions de remboursement en fonction des ressources du prêt à 0 % sans majoration</i>	27
Tableau 20	<i>Plafonds de ressources du nouveau prêt à 0 % sans majoration</i>	27
Tableau 21	<i>Seuil de subvention de la majoration du nouveau prêt à 0 %</i>	29
Tableau 22	<i>Plafonds de ressources de la majoration du nouveau prêt à 0 %</i>	29
Tableau 23	<i>Montant de la majoration du nouveau prêt à 0 %</i>	30
Tableau 24	<i>Conditions de remboursement en fonction des ressources du prêt à 0 % avec majoration</i>	30
Tableau 25	<i>Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix PSLA</i>	33
Tableau 26	<i>Plafonds de ressources du PSLA</i>	33
Tableau 27	<i>Principales caractéristiques des dispositifs fiscaux d'aides à l'investissement locatif applicables suite au vote de la loi ENL</i>	36

Sources de référence

SITES INSTITUTIONNELS

Ministère du Logement et de la Ville

www.logement.gouv.fr

Agence nationale d'information sur le logement

www.anil.org

La mise à jour des informations contenues dans cette plaquette peut se faire grâce aux liens suivants :

Textes législatifs et réglementaires

<http://www.legifrance.gouv.fr>

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

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=43

Plaquette des aides financières de l'État au logement ¹

www.logement.gouv.fr

Rubrique « Publications / location-accession »

Taux plafonds des prêts conventionnés

www.sgfgas.fr

Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »

Conditions financières des prêts de la CDC

www.cdc-net.com/habitat

Rubrique « Prêts à l'habitat et à la ville »

Conditions financières des prêts alloués par adjudication

www.minefe.gouv.fr

Rubrique « Espace presse / communiqués / Économie, finances et emploi »

INFOS PRATIQUES

Prêts et aides

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=666

Calcul des prêts

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=254

¹. La version mise en ligne sera complétée par des résultats des adjudications 2008.

Ministère du Logement et de la Ville
Arche de la Défense - paroi sud
92055 La Défense cedex
www.logement.gouv.fr