



## Plafonds de revenus en accession sociale à la propriété

(Protocole du 28 mars 2002, articles L.411-2 et R.443.34 du CCH)

Nous présentons ici les plafonds de revenus issus de l'application de l'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, qui s'appliquent au **1<sup>er</sup> juin 2009**.

Pour mémoire, la réglementation Hlm et le protocole conclu par la fédération le 28 mars 2002 avec les pouvoirs publics amènent les coopératives d'Hlm à respecter des prix de vente maxima et à ne vendre qu'à des ménages personnes physiques sous plafonds de ressources. La réglementation autorise également la vente à des personnes physiques souhaitant acquérir un logement pour le mettre en location uniquement dans le cadre du dispositif d'amortissement Borloo Neuf ou en « Scellier social ».

Le régime fiscal applicable aux ventes réalisées par les organismes d'Hlm exonère d'impôt sur les sociétés la totalité des ventes destinées à des ménages dont les revenus se situent en dessous des plafonds PLS (majorés de 11% à la publication de la loi) et ce, quelque soit le mode de production, ainsi que, dans la limite de 25% des ventes celles à des ménages dont les revenus se situent entre les plafonds PLS et PLI (majorés de 11% à la publication de la loi) si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm pour l'ensemble de ses ventes.

Les données fournies ici le sont sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros.

Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de vente s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fera sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat de réservation ou de vente.

### Zone A

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS MAJORE Paris et co. Limit.	PLS MAJORE Partie de l'IDF	PLI MAJORE
Une personne seule	31 250 €	31 460 €	31 460 €	43 561 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	43 750 €	47 019 €	47 019 €	65 103 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	50 000 €	61 638 €	56 522 €	78 262 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	56 875 €	73 592 €	67 701 €	93 741 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	64 875 €	87 558 €	80 016 €	110 971 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		98 527 €	90 188 €	124 875 €
Par personne supplémentaire		11 025 €	10 093 €	13 914 €

## Zone B

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS MAJORE Reste IDF	PLS MAJORE Autres régions	PLI MAJORE
Une personne seule	23 688 €	31 460 €	27 352 €	33 664 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	31 588 €	47 019 €	36 527 €	44 956 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	36 538 €	56 522 €	43 926 €	54 063 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	40 488 €	67 701 €	53 027 €	65 265 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	44 425 €	80 016 €	62 382 €	76 779 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		90 188 €	70 303 €	86 527 €
Par personne supplémentaire		10 093 €	7 877 €	9 653 €

## Zone C

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS MAJORE	PLI MAJORE
Une personne seule	23 688 €	27 352 €	29 456 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	31 588 €	36 527 €	39 336 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	36 538 €	43 926 €	47 305 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	40 488 €	53 027 €	57 106 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	44 425 €	62 382 €	67 181 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		70 303 €	75 711 €
Par personne supplémentaire		7 877 €	8 446 €



## Plafonds d'éligibilité à la tva à taux réduit en zone Anru

L'article 28 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement institue un régime de Tva à taux réduit pour l'acquisition d'une résidence principale neuve située dans un quartier faisant l'objet d'une convention Anru ou situés ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Pour bénéficier du taux réduit de Tva, les ressources de l'acquéreur et des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale doivent, à la date de l'acte de vente en cas de mutation, ou à la date de l'achèvement en cas de livraison à soi-même, être inférieurs aux plafonds PLS.

Depuis le 28 mars 2009, en application de l'article 53 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, ces revenus pourront être pris en compte à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement,

Nous présentons ici les barèmes applicables à compter du **1<sup>er</sup> juin 2009**. Les ressources à prendre en compte sont les ressources N-2.

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Reste de l'IDF	Autres régions
Une personne seule	28 343 €	28 343 €	24 642 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	42 359 €	42 359 €	32 907 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	55 530 €	50 921 €	39 573 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	66 299 €	60 992 €	47 772 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	78 881 €	72 086 €	56 200 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	88 763 €	81 250 €	63 336 €
Par personne supplémentaire	9 889 €	9 053 €	7 066 €

# Les produits de l'accession sociale à la propriété mis en œuvre par les coopératives d'Hlm (à jour au 13 mai 2009)

	Accession sociale	PSLA	Pass foncier bail à construction	Prêt Pass foncier	Accession en Anru
<b>Territoires</b>	France entière	France entière	Commune ayant mis en place une aide spécifique	Commune ayant mis en place une aide spécifique	Périmètre d'une ZUS ayant conclu une convention Anru et 500 mètres autour
<b>Plafonds de ressources des accédants</b>	Cœur de cible sous plafonds PLS majoré et possibilité de 25% de clientèle entre PLS majoré et PLI majoré	Ménages sous plafonds PSLA	Ménages primo-accédant sous plafonds PSLA	Ménages primo-accédants sous plafonds PSLA	Ménages sous plafonds PLS
<b>Prix de vente plafonds (en euros/m<sup>2</sup> tva incluse)</b>	Zone A : 4 526 Zone B1 : 3 087 Zone B2 : 2 605 Zone C : 2 303	Zone A : 4 100 Zone B1 : 2 750 Zone B2 : 2 400 Zone C : 2 100	Zone A : 4 100 Zone B1 : 2 750 Zone B2 : 2 400 Zone C : 2 100	Zone A : 4 100 Zone B1 : 2 750 Zone B2 : 2 400 Zone C : 2 100	Zone A : 4 100 Zone B1 : 2 750 Zone B2 : 2 400 Zone C : 2 100
<b>Sécurisation</b>	Sécurisation Hlm	Sécurisation Hlm	Sécurisation Hlm  Garanties de rachat et de relogement pendant la durée initiale du bail à construction par le CIL	Sécurisation Hlm  Garanties de rachat et de relogement dans des conditions fixées par recommandation de l'UESL	Sécurisation Hlm
<b>Fiscalité</b>	Tva à 19,6%	Tva à 5,5%	Tva à 5,5% pour les opérations « engagées » avant le 31 décembre 2010	Tva à 5,5% pour les opérations « engagées » avant le 31 décembre 2010	Tva à 5,5%

	Accession sociale	PSLA	Pass foncier bail à construction	Pass foncier prêt à rembst différé	Accession en Anru
<b>Aide collectivité locale</b>	Facultative	Facultative	De 3000 à 5000 euros minimum selon les communes et la composition du ménage	De 3000 à 5000 euros minimum selon les communes et la composition du ménage	Facultative
<b>Financement de l'acquéreur</b>	PTZ, PAS, prêt libre	Engagement d'un établissement de crédit à proposer lors de la levée d'option un financement ayant une mensualité au plus égale à la dernière redevance  PTZ, PAS, prêt libre	Pass foncier pour le portage du foncier dans la limite de 30 à 50 000 euros selon les communes  PTZ (éventuellement majoré), PAS	Prêt Pass foncier représentant 30% du prix de l'opération plafonné avec un différé de remboursement sur la durée du prêt le plus long (hors PTZ) et amortissable en 10 ans.  PTZ (éventuellement majoré), PAS	Eventuellement prime Anru de 5 à 10000 euros avec obligation de résidence principale pendant 5 ans  PTZ ZUS éventuellement majoré, PAS...