

Aides financières au logement



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Ministère de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement**

septembre 2006

Sommaire

Présentation d'ensemble

- Les principaux prêts

Secteur locatif social

- Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS
- Caractéristiques des prêts PLS
- Plafonds de loyers PLAI - PLUS - PLS
- Subvention de l'État en PLAI et PLUS
- Subvention de l'État pour surcharge foncière
- Plafonds de ressources PLAI - PLUS - PLS
- PALULOS et prêts complémentaires/PAM/PAMbo

Note : la présente plaquette ne concerne que la France métropolitaine et ne traite pas des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

2	• Secteur locatif intermédiaire	22
2	• Prêt locatif intermédiaire (PLI)	22
4	• Secteur de l'accèsion	24
4	• Prêt conventionné	24
6	• Nouveau prêt à 0 %	26
8	• Prêt social de location-accession (PSLA)	30
10		
14	• Zonage géographique	33
16	• Zones ABC	33
20	• Zones I-II-III	34
	• Liste des tableaux	35
	• Sources de référence	36

Les principaux prêts

👉 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 des difficultés 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 condition de ressources, de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Certains prêts conventionnés sous condition de ressources (prêts d'accession sociale, PAS) bénéficient de la garantie de l'Etat.
- **Le nouveau prêt à 0%** contribue, sous condition 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'Etat.
- **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 condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'échec du projet d'accession).



Caractéristiques des prêts PLAI et PLUS

■ Objet du prêt

Le PLAI 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'Etat.

■ 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 de remboursement du capital.
- Versement étalé sur dix mois, avec différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois.

■ Conditions financières

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0% et 0,5%. Le taux d'intérêt est de 3,75% pour le PLUS et 3,25% pour le PLAI², 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 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 environnementale⁴).

■ Canal de distribution

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

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

2 Taux donnés pour un livret A à 2,75%.

3 Dont la variation est susceptible d'intervenir le 1er février et le 1er 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'Etat². 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'Etat, 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.

■ Durée d'amortissement

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 crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année. Les taux et enveloppes pour 2006 sont donnés dans le tableau 1 ci-après.

Tableau 1 Enveloppes et taux des différents établissements de crédit distribuant des PLS

Établissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les personnes physiques non garanties par une collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs
Caisse des dépôts et consignation	500	4,13 %	-	-
Crédit agricole	891	4,12 %	3,92 à 4,22 %	3,92 à 4,17 %
Dexia	698	4,13 %	3,93 à 4,23 %	3,93 à 4,18 %
Crédit foncier de France-Caisse nationale des Caisses d'épargne	505	4,15 %	3,95 à 4,25 %	3,95 à 4,20 %
Crédit mutuel-CIC	66	4,13 %	3,93 à 4,23 %	3,93 à 4,18 %
Crédit coopératif	40	4,14 %	3,94 à 4,24 %	3,94 à 4,19 %
Total	2700			

A l'exception de la CDC, qui ne peut prêter qu'aux organismes HLM et aux SEM de logement social, les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts. Les taux mentionnés sont donnés pour un livret A à 2,75%.

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

2 Décret n°2001-207 du 6 mars 2001.

3 Qui 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 2).

4 Cf. note 2 et 3 page 5.

Plafonds de loyers PLAI - PLUS - PLS

👉 Détermination du loyer maximum

Le loyer de la convention APL ne peut 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 : **LMconv = LMzone x CS x (1 + Marge)**, exprimé en euro par m² de surface utile², où :

- **LMzone** est un loyer maximum au m² de surface utile, qui dépend de la zone comme indiqué dans le tableau 2³.
- **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) ; elle 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 3 ; 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.

¹ Décret n°95-708 du 9 mai 1995 et décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire UHC/DH2 n°2006-51 du 17 juillet 2006.

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°2006-51 du 17 juillet 2006.

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 dans l'annexe 8 de la circulaire UHC/DH2 du 17 juillet 2006.

⁷ Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.

⁸ Cf. tableau des marges qualité sur les subventions, page 13, pour la définition des sigles.

Tableau 2 Loyer maximum de zone (du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007)

LMzone	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Logements financés avec un PLAI	5,25 €/m ²	4,93 €/m ²	4,32 €/m ²	4,01 €/m ²
Logements financés avec un PLUS ⁴	5,90 €/m ²	5,55 €/m ²	4,87 €/m ²	4,52 €/m ²
Logements financés avec un PLS	8,85 €/m ²	8,33 €/m ²	7,30 €/m ²	6,79 €/m ²
Logements financés avec un PCL ⁵	6,56 €/m ²	6,18 €/m ²	5,40 €/m ²	5,02 €/m ²

Tableau 3 Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers⁶

		Chauffage économique sans label	Chauffage économique avec Qualitel RT 2000 (Cref) ⁷	Chauffage économique avec Qualitel HPE	Chauffage économique avec Qualitel THPE	Présence d'un ascenseur	Présence de locaux collectifs résidentiels
Majoration de loyer au m ²	Minimum	-	-	-	-	4 %	-
	Recommandée	-	-	-	-	5 % - 6 %	$(0,77 \times S_{lcr}) / (CS \times SU)^8$
	Maximum	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %	-	-

Subvention de l'État en PLAI et PLUS

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 4 à un niveau fixé par circulaire donné par le tableau 5⁵ 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 4 Plafonds réglementaires du taux de subvention

		Hors Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition- Amélioration	Neuf	Acquisition- Amélioration
PLAI	Taux de base	20,0 %	20,0 %	30,0 %	30,0 %
	Taux majoré ⁷	-	25,0 %	-	35,0 %
PLUS	Taux de base	5,0 %	10,0 %	14,5 %	17,0 %
	Taux majoré ⁷	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8,0 %	15,0 %	17,5 %	22,0 %
PLUS CD ⁸		12,0 %	12,0 %	20,0 %	20,0 %

Tableau 5 Taux de subvention applicables

		Ile-de-France		Hors Ile-de-France et Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition- Amélioration	Neuf	Acquisition- Amélioration	Neuf	Acquisition- Amélioration
PLAI	Opérations classiques	16,5 %	16,5 %	15,0 %	15,0 %	28,0 %	28,0 %
	Maîtrise d'ouvrage associative⁹	20,0 %	25,0 %	20,0 %	20,0 %	30,0 %	35,0 %
PLUS et PLUS CD⁷	Taux de base	3,0 %	4,6 %	4,0 %	4,0 %	8,0 %	10,0 %
	Taux majoré⁷	4,6 %	7,8 %	5,0 %	6,8 %	13,6 %	17,8 %
	Opérations expérimentales	4,6 %	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 1er 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 2006-13 du 1er mars 2006.

6 Cette majoration n'est possible que lorsque des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration 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 Circulaire UHC/FB3 n°2005-84 du 12 décembre 2005.

👉 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 (cf. définition page 4)
- **VB** : Valeur de base donnée par le tableau 6 ci-après¹
- **CFG** : Coût forfaitaire des garages, donné par le tableau 7 ci-après
- **NG** : Nombre de garages, pris en compte, dans la limite du nombre de logements de l'opération
- **MQ** : Majoration pour qualité (le tableau 8 page suivante 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 leur propre barème de marges en substitution de MQ+ML, dans la limite de 30%.

Tableau 6 Valeurs de base

Valeurs de base	Zone I		Zones II et III	
	Collectif et individuel		Collectif	Individuel
Neuf	1 238 €/m ²	1 238 €/m ²	1 032 €/m ²	1 135 €/m ²
Acquisition - amélioration	1 238 €/m ²	1 238 €/m ²	969 €/m ²	1 032 €/m ²
Foyers	1 238 €/m ²	1 238 €/m ²	1 032 €/m ²	1 032 €/m ²

¹ Circulaire UHC/FB3 n°2005-84 du 12 décembre 2005

² Décret n°97-575 du 28 mai 1997.

Tableau 7 Coût forfaitaire des garages

Coût forfaitaire des garages (CFG)	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	10 314 €	9 282 €
Garages en superstructure	7 013 €	6 395 €

Tableau 8 Coefficient de majoration pour qualité (MQ)¹

Majoration pour qualité (MQ)	Neuf (dans la limite de 24 %)	Acquisition-amélioration
Éléments de qualité	Label Qualitel	12 %
	Qualitel et C < (1 - 0,08) Cref	+3,5 %
	Qualitel et C < (1 - 0,15) Cref	+5 %
	Qualitel accessibilité handicapés	+5 %
	Où C est la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment, et Cref la consommation conventionnelle de référence	
		Remplacement, rénovation ou installation <ul style="list-style-type: none"> ■ de canalisation ou de radiateurs 6,5 % ■ de chaudières 3,5 % <p>Accessibilité handicapés : 1,5 x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques, dans la limite de 6 %.</p> <p>Économies pour travaux importants : 50% - Tg/(CS x CU x VB) si le résultat est positif, où Tg est le montant de travaux HT, hors honoraires²</p>
Taille	3 % - $N_{lp} \times 0,0003$ où N_{lp} est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention plafonné à 100 logements	
Ascenseur	5 % au maximum, porté à 6 % au maximum si le sous-sol est desservi par l'ascenseur	
Locaux collectifs résidentiels	$0,77 \times SL_{cr} / (CS \times SU)$, où SL_{cr} est la surface des locaux collectifs résidentiels	

¹ Article 6 de l'arrêté du 10 juin 1996 modifié par l'arrêté du 27 février 1998.

² Article 2 de l'arrêté du 27 février 1998.

Subvention de l'État pour surcharge foncière

A la subvention de l'Etat décrite à la page 5, peut s'ajouter pour les PLAI et PLUS¹, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données par le tableau 9. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

Tableau 9 Valeurs foncières de référence²

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

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 10 ci-après.

Tableau 10 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 1995 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).

Plafonds de ressources PLAI - PLUS - PLS

Les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu imposable¹ 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 le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution du SMIC².

👉 Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le tableau 11 ci-après³.

Tableau 11 Plafonds de ressources du PLAI

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	9 861 €	9 861 €	8 571 €
2	16 075 €	16 075 €	12 488 €
3	21 073 €	19 323 €	15 017 €
4	23 064 €	21 217 €	16 710 €
5	27 439 €	25 118 €	19 550 €
6	30 878 €	28 265 €	22 032 €
Par personne supplémentaire	3 441 €	3 150 €	2 457 €

¹ Arrêté du 13 juin 2000 et circulaire UHC/FB3 n°2005-83 du 13 décembre 2005. A titre indicatif, il correspond pour les salaires, traitements, pensions... au revenu net après déduction des frais professionnels (frais réels ou abattement de 10%), après abattement de 20%. Pour les bénéficiaires industriels et commerciaux, les bénéficiaires non commerciaux ou agricoles au bénéfice taxable (abattement de 20% seulement en cas d'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. Le revenu imposable est calculé par les services fiscaux et correspond à la somme des différents revenus catégoriels nets.

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

☛ Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le tableau 12 ci-après^{4,5}. 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

Tableau 12 Plafonds de ressources du PLUS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	17 927 €	17 927 €	15 586 €
2	26 792 €	26 792 €	20 813 €
3	35 122 €	32 206 €	25 030 €
4	41 933 €	38 577 €	30 216 €
5	49 890 €	45 668 €	35 545 €
6	56 140 €	51 389 €	40 058 €
Par personne supplémentaire	6 255 €	5 726 €	4 468 €

⁴ 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.

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%.

👉 Prêt locatif social (PLS)¹

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.
Ils sont donnés dans le tableau 13 ci-après².

Tableau 13 Plafonds de ressources du PLS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	23 305 €	23 305 €	20 262 €
2	34 830 €	34 830 €	27 057 €
3	45 659 €	41 868 €	32 539 €
4	54 513 €	50 150 €	39 281 €
5	64 857 €	59 368 €	46 209 €
6	72 982 €	66 806 €	52 075 €
Par personne supplémentaire	8 132 €	7 444 €	5 808 €

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 14 ci-après.

Tableau 14 Définition de la catégorie de ménage pour les logements locatifs sociaux

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

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 ans¹.

¹ Arrêté du 29 juillet 1987.

PALULOS et prêt complémentaire / PAM / prêt complémentaire à la PALULOS et PAM bonifiés

👉 Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'Etat 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

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 15 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 (3,75% pour un livret A à 2,75%). Il est révisable et indexé sur le taux du livret A⁴, et utilise le mécanisme de « double révisabilité »⁵. Une enveloppe de prêts à taux bonifié par la CDC (3,40% pour un livret A à 2,75%) est également disponible⁶. 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 (3,40% pour un livret A à 2,75%) 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 2 et 3 page 5.

5 Cf. page 5.

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.

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

■ Objet du prêt¹

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'Etat.

■ 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.

■ Durée d'amortissement

Durée de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

■ Conditions de financement (taux révisable indexé sur le livret A)

Les PLI sont distribués par les établissements de crédit dans les conditions indiquées dans le tableau 15 ci-après.

Tableau 15 Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PLI

Etablissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs
CDC	160	4,31 %	-
Dexia	280	4,31 %	de 4,31 % à 4,76 %
Crédit Mutuel-CIC	24	4,28 %	de 4,28 % à 4,73 %
Crédit foncier de France-Caisse nationale des Caisses d'épargne	16	4,40 %	de 4,40 % à 4,85 %
Total	480		

A l'exception de la CDC, qui ne peut prêter qu'aux organismes HLM et aux SEM de logement social, les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts. Les taux mentionnés sont donnés pour un livret A à 2,75%.

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 des opérations finançable est précisée à l'article R. 391-1 du CCH.

³ Cf. page 33.

■ 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 16 ci-après.

Tableau 16 Plafonds de loyers PLI

Zone A bis	Zone A	Zone B	Zone C
15,91 €/m ²	13,26 €/m ²	9,21 €/m ²	6,63 €/m ²

■ Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis par rapport à ceux du PLUS⁵, définis en termes de revenu imposable⁶ de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Ils sont réévalués le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution du SMIC, et sont donnés dans le tableau 17 ci-après.

Tableau 17 Plafonds de ressources du PLI

Catégorie de ménage	Zone A	Zone B	Zone C
1	32 269 €	24 938 €	21 820 €
2	48 226 €	33 301 €	29 138 €
3	57 971 €	40 048 €	35 042 €
4	69 439 €	48 346 €	42 302 €
5	82 202 €	56 872 €	49 763 €
6	92 500 €	64 093 €	56 081 €
par personne supplémentaire	10 307 €	7 149 €	6 255 €

⁴ Instruction fiscale 5D-1-06 du 13 janvier 2006.

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 Arrêté du 13 juin 2000 et circulaire UHC/FB3 n°2005-83 du 13 décembre 2005.

Prêt conventionné

■ 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'Etat 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 18 ci-après.

Tableau 18 Taux plafonds applicables à compter du 1^{er} juillet 2006

Durée	PRÊT À TAUX FIXE				PRÊT À TAUX RÉVISABLE
	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC (hors PAS)	6,25 %	6,45 %	6,60 %	6,70 %	6,25 %
PAS	5,65 %	5,85 %	6,00 %	6,10 %	5,65 %

■ 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 19 ci-après. 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 mars et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} avril et le 31 décembre.

Tableau 19 Plafonds de ressources du PAS en métropole

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zone B et C
1	15 204 €	12 146 €
2	22 316 €	17 764 €
3	26 800 €	21 364 €
4	31 294 €	24 959 €
5	35 801 €	28 570 €
Par personne supplémentaire	4 498 €	3 598 €

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'Etat 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.

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 16) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux).

Nouveau prêt à 0%

■ 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'Etat 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'Etat 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 20¹,
- 50% de la somme des autres emprunts.

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.

Tableau 20 Montant maximal de coût d'opération pris en compte

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement ancien			Logement neuf	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B 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 €
$20\% \times$ Coût d'opération pris en compte	16 000 €
Autres emprunts	40 000 €
$50\% \times$ 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 €
$20\% \times$ Coût d'opération pris en compte	21 500 €
Autres emprunts	78 500 €
$50\% \times$ 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 €
$20\% \times$ Coût d'opération pris en compte	12 375 €
Autres emprunts	24 000 €
$50\% \times$ Autres emprunts	12 000 €
Le montant du nouveau prêt à 0% est limité à	

■ Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du nouveau prêt à 0% dépendent des ressources du ménage¹, dans les conditions données par le tableau 21 ci-après. 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)

Tableau 21 Conditions de remboursement² en fonction des ressources

Revenu fiscal de référence	% 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 12 641 €	0%	18 ans	-	4 ans	208,33 €
De 12 641 € à 15 800 €	25%	18 ans	11,57 €	3 ans	208,33 €
De 15 801 € à 18 950 €	50%	15 ans	27,78 €	2 ans	208,33 €
De 18 951 € à 25 270 €	0%			8 ans	104,17 €
Plus de 25 271 €	0%			6 ans	138,89 €

¹ Les ressources sont appréciées dans les mêmes conditions que pour l'appréciation des plafonds de ressources.

² La mensualité est calculée hors assurance.

Exemples

Un ménage composé de 4 personnes ayant disposé d'un revenu fiscal de référence de 14 688 € (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. 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 référence³ 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 22 ci-après. 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 mars et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} avril et le 31 décembre.

³ Le revenu fiscal de référence est égal au revenu imposable (cf. note 1 page 16) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus de certains dispositifs fiscaux).

Tableau 22 Plafonds de ressources du nouveau prêt à 0%

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zone B et C
1	25 000 €	18 950 €
2	35 000 €	25 270 €
3	40 000 €	29 230 €
4	45 500 €	32 390 €
5	51 900 €	35 540 €
Par personne supplémentaire	-	-

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'Etat 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 acquisitive (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

■ 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 conditions applicables en 2006 sont données par le tableau 23 ci-après.

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.

Tableau 23 Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PSLA sur des ressources adossées au livret A

Établissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie d'une collectivité locale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques en cas de transfert du prêt ¹
Crédit Mutuel - CIC	100	4,13 %	4,13 à 4,38 %	4,13 à 4,43 %
Crédit Agricole	25	4,20 %	4,20 à 4,45 %	4,20 à 4,40 %
Crédit Coopératif	5	4,15 %	4,15 à 4,40 %	4,15 à 4,45 %
Total	130			

Les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts. Les taux mentionnés sont donnés pour un livret A à 2,75%.

¹ Les PSLA sont à l'origine des prêts aux bailleurs. Néanmoins ils peuvent être transférés à l'accédant au moment de la levée d'option. Dans ce cas le taux peut être majoré par l'établissement de crédit, dans la limite du taux indiqué pour les personnes physiques.

■ 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 24 ci-après². Le prix de vente est minoré de 1,5% par année de location.

Tableau 24 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} juillet 2006)	9,94 €/m ²	9,38 €/m ²	7,30 €/m ²	6,77 €/m ²
Plafonds de prix (au 1^{er} janvier 2006)	3 261 €/m ²	3 261 €/m ²	1 878 €/m ²	1 660 €/m ²

■ 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 25 ci-après. 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 mars et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} avril et le 31 décembre.

Tableau 25 Plafonds de ressources du PSLA

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zone B et C
1	22 110 €	18 950 €
2	28 420 €	25 270 €
3	32 390 €	29 230 €
4	35 540 €	32 390 €
5	38 690 €	35 540 €
Par personne supplémentaire	-	-

¹ 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. 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 16) majoré de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus de certains dispositifs fiscaux).

Zones ABC¹

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession 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

¹ Arrêté du 19 décembre 2003 modifié 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. 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

Zones I-II-III¹

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

■ Zone I bis

- Paris et communes limitrophes

■ Zone I

- Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris

■ Zone II

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

■ Zone III

- Reste du territoire

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).

Liste des tableaux

Coefficient de majoration pour qualité (MQ) - **Tableau 8** - page 13

Conditions de remboursement en fonction des ressources - **Tableau 21** - page 28

Coût forfaitaire des garages - **Tableau 7** - page 13

Définition de la catégorie de ménage pour les logements
locatifs sociaux - **Tableau 14** - page 19

Enveloppes et taux des établissements de crédit
distribuant des PLI - **Tableau 15** - page 22

Enveloppes et taux des différents établissements de crédit
distribuant des PLS - **Tableau 1** - page 7

Enveloppes et taux des établissements de crédit distribuant des PSLA
sur des ressources adossées au livret A - **Tableau 23** - page 31

Loyer maximum de zone - **Tableau 2** - page 9

Montant maximal de coût d'opération pris en compte - **Tableau 20** - page 27

Plafonds de ressources du PSLA - **Tableau 25** - page 32

Plafonds de loyers en phase locative et plafonds de prix - **Tableau 24** - page 32

Plafonds de loyers PLI - **Tableau 16** - page 23

Plafonds de ressources du nouveau prêt à 0% - **Tableau 22** - page 29

Plafonds de ressources du PAS en métropole - **Tableau 19** - page 25

Plafonds de ressources du PLAI - **Tableau 11** - page 16

Plafonds de ressources du PLI - **Tableau 17** - page 23

Plafonds de ressources du PLS - **Tableau 13** - page 18

Plafonds de ressources du PLUS - **Tableau 12** - page 17

Plafonds réglementaires du taux de subvention - **Tableau 4** - page 10

Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales
sur les loyers - **Tableau 3** - page 9

Taux de subvention applicables - **Tableau 5** - page 11

Taux et assiette de la subvention pour surcharge foncière - **Tableau 10** - page 15

Taux plafonds applicables à compter du 1er mai 2006 - **Tableau 18** - page 24

Valeurs de base - **Tableau 6** - page 12

Valeurs foncières de référence - **Tableau 9** - page 14

Sources de référence

👉 Sites institutionnels

- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement www.logement.gouv.fr
- Ministère de l'équipement www.equipement.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 www.legifrance.gouv.fr
- Circulaires DGUHC (plafonds de loyer, valeurs de base...) www.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel
- Plaquette « aides financières au logement » 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.minefi.gouv.fr
<http://intra.dguhc.i2> Rubrique « Espace presse / communiqués / Economie et finances »
Rubrique « Publications / périodiques / flash DGUHC »

Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
Sous-Direction financement et budget
Bureau des études financières
Arche de la Défense - Paroi Sud - 92055 Paris La Défense Cedex 04
Téléphone : 01 40 81 92 70 - **Télécopie** : 01 40 81 94 49
mél : fb1.dguhc@equipement.gouv.fr
Conception : DGUHC/FB
Mise en page : GLC Communication - Impression : PDI

Arche sud

92055 La Défense

cedex

téléphone :

33 (0)1 40 81 92 70

télécopie :

33 (0)1 40 81 94 49

internet :

www.logement.gouv.fr