

# Mémento

## Accession sociale coopérative

A jour au 4 novembre 2010 - Actualisation sur [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)



### Plafonds de ressources

#### L'objet social

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.

Les coopératives d'Hlm sont ainsi tenues d'accueillir sur les ventes de l'année des personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLI. Par ailleurs, 10% de ces ménages doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS ou PSLA. La vente à des personnes physiques souhaitant acquérir un logement pour le mettre en location est autorisée uniquement dans le cadre du dispositif d'amortissement « Scellier social ».

Les données fournies ici sont en vigueur au 1er janvier 2010 sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros pour l'accession sociale (PLS accession et PLI accession). 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 fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat de réservation ou de vente.

#### La fiscalité de l'activité

L'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 aménage le régime fiscal applicable aux ventes réalisées par les organismes d'Hlm en exonérant d'impôt sur les sociétés la totalité des ventes destinées à des ménages dont les revenus se situent en dessous des plafonds PLS accession (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 accession de et PLI accession si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm pour l'ensemble des ventes (garanties de rachat et de relogement).

#### Zone A

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS ACCESSION Paris et co. Limit.	PLS ACCESSION Reste de la zone A	PLI ACCESSION
Une personne seule	21 872	31 561	31 561	43 700
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	32 688	47 169	47 169	65 311
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	42 852	61 835	56 703	78 511
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	51 162	73 827	67 918	94 040
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	60 872	87 838	80 403	111 327
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	68 497	98 841	90 476	125 275
Par personne supplémentaire	7 631	11 012	10 081	13 958

#### Zone B

PAS	PLS ACCESSION Reste de l'IDF	PLS ACCESSION Reste de la zone B	PLI ACCESSION
19 016	31 561	27 440	33 772
25 394	47 169	36 644	45 100
30 538	56 703	44 066	54 235
36 866	67 918	53 198	65 474
43 369	80 403	62 581	77 023
48 876	90 476	70 528	86 804
5 452	10 081	7 867	9 683

#### Zone C

PAS	PLS ACCESSION	PLI ACCESSION
19 016	27 440	29 551
25 394	36 644	39 462
30 538	44 066	47 456
36 866	53 198	57 290
43 369	62 581	67 395
48 876	70 528	75 953
5 452	7 867	8 472

## Plafonds de ressources PSLA et Pass Foncier

Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé « **PSLA** » doivent respecter les plafonds de ressources définis par le décret du 7 avril 2009 et vérifiés lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession.

Pour la justification des ressources, l'emprunteur doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'année n-2 ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal. Lorsque le contrat est signé après le 31 mai, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année n-1.

Les bénéficiaires d'un **Pass Foncier** doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA, étant entendu que ces ressources s'entendent comme la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année (**N-2**) précédent celle au cours de laquelle l'accédant signe la décision d'octroi du Pass foncier par le collecteur 1%.

CATEGORIE DE MENAGE	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

## Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de l'opération pour les logements au taux normal de Tva et au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont en vigueur au ... juillet 2010, en euros au m<sup>2</sup> de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêt de du 9 mai 1995 \*.

\* : « les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, , les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié"

## Plafonds de ressources TVA à taux réduit en 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 du contrat de réservation s'il existe ou 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. 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	31 561	31 561	27 440
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	47 169	47 169	36 644
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	61 835	56 703	44 066
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	73 827	67 918	53 198
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	87 838	80 403	62 581
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	98 841	90 476	70 528
Par personne supplémentaire	11 012	10 081	7 867

	Logements bénéficiant d'une TVA au taux réduit (art. 278 sexies du CGI)	Logements au taux normal de TVA
Zone A	3.932	4.458
Zone B1	2.637	2.989
Zone B2	2.302	2.610
Zone C	2.014	2.283