

Plafonds de ressources et de prix de vente en accession coopérative au 1er février 2005

mercredi, 27 janvier 2010 / **FNSCHLM**

Sont abordés ici les plafonds de ressources des accédants en coopérative d'Hlm ainsi que les plafonds de prix de vente à respecter.

Mise à jour au 4 février 2005 : les modalités de prise en compte des ressources des accédants en PSLA ont évolué suite à la publication de l'arrêté du 31 janvier 2005.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES ACCEDANTS EN ACCESSION SOCIALE

(protocole du 28 mars 2002 et R.443-34 du CCH)

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 dans le cas de vente de résidence principale en « groupé ».

Les coopératives d'Hlm sont ainsi tenues d'accueillir sur les ventes de l'année des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources des prêts locatifs intermédiaires (**PLI**). Par ailleurs, **10%** de ces ménages doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds des prêts **PAS** ou PSLA.

Le décret 2004-1275 du 26 novembre 2004 autorise également la vente à des personnes physiques souhaitant acquérir un logement pour le mettre en location dans le cadre du dispositif d'amortissement "De Robien" dès lors qu'ils s'engagent à ce que le ménage locataire dispose de ressources inférieures aux plafonds PLI et à leur proposer un loyer inférieur aux loyers PLI (art. R.443-34 du CCH).

Les données fournies ici sont en vigueur au 1^{er} janvier 2005 sur la base du revenu fiscal de référence en euros.

Plafonds PLI (arrêté du 29 juillet 2004)

	Zone A	Zone B	Zone C
Une personne seule	30 581	23 634	20 679
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	45 702	31 559	27 614
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	54 938	37 953	33 209
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	65 807	45 816	40 089
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	77 902	53 897	47 160
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	87 662	60 739	53 146
Par pers. suppl.	9 768	6 774	5 927

Plafonds PAS

	Ile de France	Autres régions
Une personne seule	15 204	12 146
Deux personnes	22 316	17 764
Trois personnes	26 800	21 364
Quatre personnes	31 294	24 959
Cinq personnes	35 801	28 570
Par pers. suppl.	4 498	3 598

PLAFONDS DE RESSOURCES DES ACCEDANTS EN PSLA (arrêté du 26 novembre 2004)

Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé « PSLA » doivent respecter les plafonds de ressources des prêts PAS 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 1er avril*, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année n-1.

Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, le ménage indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année n-1, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de signature du contrat.

Par exception, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de signature du contrat ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année n-1.

	Ile de France	Autres régions
Une personne seule	15 204	12 146
Deux personnes	22 316	17 764
Trois personnes	26 800	21 364
Quatre personnes	31 294	24 959
Cinq personnes	35 801	28 570
Par pers. suppl.	4 498	3 598

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE (art. R.443-34 du CCH)

Données en vigueur au 1^{er} janvier 2005, en m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 *.

ZONE GEOGRAPHIQUE	ACCESSION	
	SOCIALE	PSLA
Zone A	3 671	3 238
Zone B	2 113	1 863
Zone C	1 868	1 647

* : « 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"

La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m², de "la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant".

ZONES GEOGRAPHIQUES

L'arrêté du 26 novembre 2004 unifie le zonage s'appliquant aux plafonds de ressources et aux plafonds de prix (à l'exception des plafonds PAS) en adoptant le zonage "De Robien" classant les communes en zones A, B et C.

Le classement des communes figure en téléchargement ci dessous.

En visitant notre site Internet, vous pourrez télécharger ces documents :

- Zonage 1,2 et 3, (PDF - 90.4 ko)
 - Zonage A,B et C, (PDF - 595.4 ko)
 - Décret n°2004-1275 autorisant la vente aux investisseurs, (PDF - 30.4 ko)
 - Arrêté du 26 novembre 2004 modifiant les plafonds de prix, (PDF - 33.3 ko)
 - Mémento pratique 2005, (PDF - 75.3 ko)
-