

Plafonds de ressources et de prix de vente en accession coopérative au 1er janvier 2007

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 à compter du 1er janvier 2007.

Les plafonds de prix ont été complétés pour tenir compte de la publication, le 25 octobre, de l'arrêté du 5 septembre 2007 introduisant une zone B1 et distinguant les logements soumis au taux de tva normal et ceux soumis au taux réduit de tva (Psla et accession en Anru).

Les plafonds pour 2008 sont accessibles [ici](#).

- [Les plafonds de ressources en accession sociale](#)
- [Les plafonds de ressources en psla](#)
- [Les prix de vente plafonds en accession sociale et en psla](#)
- [La liste des communes des zones A et B](#)

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 inférieurs 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 recentré" ou "Borloo populaire" 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 **2007** sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros pour l'accession sociale et n-1 (à compter du 1er avril) pour le PSLA.

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 ainsi que, dans la limite de 25% des ventes celles à des ménages dont les revenus se situent entre les plafonds PLS et PLI si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm.

A noter : la réforme de l'impôt sur le revenu entre en vigueur en 2007 sur les revenus 2006. Cette réforme s'appuie sur un nouveau barème comportant 5 tranches et réintègre l'abattement forfaitaire de 20%. De ce fait, l'ensemble des barèmes reposant sur les revenus 2006 (PTZ, PAS et PSLA) ont été corrigés par des décret et arrêtés en date du 27 mars 2007.

Plafonds PLS 2007

	PARIS et communes limit.	Reste IDF et communes limit	Reste France
Une personne seule	24 001	24 001	20 867
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	35 870	35 870	27 865

Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	47 023	43 119	33 511
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	56 143	51 649	40 454
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	66 796	61 142	47 590
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	75 164	68 803	53 632
Par pers. suppl.	8 374	7 666	5 982

Plafonds PLI 2007 (arrêté du 29 juillet 2004)

	Zone A	Zone B	Zone C
Une personne seule	33 184	25 683	22 472
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	49 667	34 296	30 009
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	59 704	41 244	36 089
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	71 514	49 790	43 566
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	84 659	58 572	51 251
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	95 266	66 009	57 758
Par pers. suppl.	10 614	7 363	6 442

Plafonds PAS (arrêté du 28 août 2005) du 1er janvier au 31 mars 2007

	Zone A	Zones B et C
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 PAS à compter du 1er avril 2007 sur les revenus n-1 (arrêté du 27 mars 2007)

	Zone A	Zones B et C
Une personne seule	19 005	15 183
Deux personnes	27 895	22 205
Trois personnes	33 500	26 705
Quatre personnes	39 118	31 199
Cinq personnes	44 751	35 713
Par pers. suppl.	5 623	

PLAFONDS DE RESSOURCES DES ACCEDANTS EN PSLA

(arrêté du 2 décembre 2005)

Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé « PSLA » doivent respecter les plafonds de ressources définis par l'arrêté du 2 décembre 2005 et vérifiés lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-acquisition. 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.

A noter : la réforme de l'impôt sur le revenu entre en vigueur en 2007 sur les revenus 2006. Cette réforme s'appuie sur un nouveau barème comportant 5 tranches et réintègre l'abattement forfaitaire de 20%. De ce fait, le barème Psla été corrigé par un arrêté en date du 27 mars 2007.

Plafonds à appliquer entre le 1er janvier et le 31 mars 2007 sur les revenus n-2

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	22 110	18 950
2	28 420	25 270
3	32 390	29 230
4	35 540	32 390
5 et plus	38 690	35 540

Plafonds à appliquer à compter du **1er avril 2007** sur les revenus n-1 (arrêté du 27 mars 2007)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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 et plus	48 363	44 425

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE

(art. R.443-34 du CCH et **arrêté du 5 septembre 2007**)

Données en vigueur au 1er janvier 2007, 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 et ANRU
Zone A	3 958	3 491
Zone B1	2 700	2 382
Zone B2	2 278	2 010
Zone C	2 014	1 777

* : « 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 serres, 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.

L'arrêté du 10 août 2006 divise la zone B en B1 et B2 dans le cadre de la réglementation applicable au "Borloo populaire".

Vous pouvez consulter le classement des communes par zone, au format PDF :

- [Liste des communes des zones 1,2 et 3](#)
- [Liste des communes A et B](#)
- [Liste des communes A, B1 et B2](#)

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

- Mémento 2007, (PDF - 562 ko)
 - Arrêté du 5 septembre 2007 instituant une distinction des zones des prix de vente, (PDF - 85.5 ko)
-