

Plafonds de ressources et de prix de vente en accession sociale coopérative au 1er juin 2009

lundi, 20 juillet 2009 / **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 juin 2009**.

Ces plafonds de ressources ont été amenés à évoluer au 1er juin 2009, en application du VI de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ([voir la circulaire fédérale](#)).

- [Les plafonds de ressources en accession sociale](#)
- [Les plafonds de ressources en psla](#)
- [Les plafonds de ressources en Pass foncier](#)
- [Les plafonds de ressources en zone Anru](#)
- [Les prix de vente plafonds en accession sociale et en psla](#)
- [La liste des communes des zones A, B1 et B2](#)

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ACCESSION SOCIALE

(protocole du 28 mars 2002, article 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 n°2007-1464 du 12 octobre 2007 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 populaire (pour une présentation du dispositif, [cliquez ici](#)).

Pour mémoire, 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 majorés de 11% (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 majorés de 11% et PLI majorés de 11% si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm pour l'ensemble des ventes ([voir ici](#)).

Les données fournies ici sont en vigueur au 1er juin 2009 sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros pour l'accession sociale (PLS majoré et PLI majoré) ou n-2 jusqu'au 31 mai et n-1 à compter du 1er juin pour le PAS et le PSLA.

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.

Plafonds de ressources de la zone A

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS MAJORE	PLS MAJORE	PLI MAJORE
		Paris et co. Limit.	Partie de l'IDF	
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	64 875 €	98 527 €	90 188 €	124 875 €
Par personne supplémentaire		11 025 €	10 093 €	13 914 €

Plafonds de ressources de la zone B

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS MAJORE Reste de l'IDF	PLS MAJORE	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 €	62 383 €	76 779 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	44 425 €	90 188 €	70 303 €	86 527 €
Par personne supplémentaire		10 093 €	7 877 €	9 653 €

Plafonds de ressources de la 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	44 425 €	70 303 €	75 711 €
Par personne supplémentaire		7 877 €	8 446 €

PLAFONDS DE RESSOURCES EN PSLA (décret du 7 avril 2009)

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.

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.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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	65 875 €	44 425 €

PLAFONDS DE RESSOURCES EN PASS FONCIER

(décrets du 5 mars 2008 et du 7 avril 2009)

Les bénéficiaires du 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**) précédant celle au cours de laquelle l'accédant signe la décision d'octroi du Pass foncier par le collecteur 1%.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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	65 875 €	44 425 €

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ZONE ANRU

(6 de l'article 278 sexies du code général des impôts)

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 consulter la liste des quartiers concernés, [cliquez ici](#)).

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 inférieures aux plafonds PLS. Les ressources à prendre en compte sont les ressources N-2.

Ces plafonds ont été diminués de 10,3% au 1er juin 2009 en application de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009.

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes	Reste de l'IDF	Autres régions
	limitrophes		
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 €

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE

(art. R.443-34 du CCH et R.331-76-5-1 pour le PSLA)

Les plafonds de prix de vente applicables à l'accession sociale coopérative sont valorisées chaque

1er janvier sur la base de l'évolution de l'ICC. Pour 2009, la hausse est de 8,85%.

Données en vigueur au 1er janvier 2009, en euros au m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 *.

	TVA à 5,5%	TVA à 19,6%
Zone A	3 992	4 526
Zone B1**	2 724	3 087
Zone B2	2 298	2 605
Zone C	2 032	2 303

* : « 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".

** : l'application de la zone B1 aux opérations PSLA nécessite la publication d'un arrêté modificatif à l'arrêté du 5 septembre 2007. Cet arrêté devrait être publié dans les prochaines semaines.

L'application du taux réduit de TVA à 5,5% concerne les logements financés en [PSLA](#) ou en [Pass Foncier](#) ou situés en [zone ANRU](#).

ZONES GÉOGRAPHIQUES

Zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français
Zone B	Zone B1 = Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France
Zone C	Reste du territoire

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](#) (jusqu'au 30 juin 2009)
- [Liste des communes A, B1 et B2](#) à compter du 1er juillet 2009 ([voir ici](#))