



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance plénière du 05 novembre 2014

ANNEXE 2 _ Refonte des barèmes du prêt à taux zéro

Plafonds de revenus applicables au 01 octobre 2014 :

Revenu maximum du ménage à ne pas dépasser, selon la zone d'implantation du logement et le nombre d'occupants						
Personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2		Zone C	
			Antérieur	Au 01/10/14	Antérieur	Au 01/10/14
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	24 000 €	18 500 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	33 600 €	25 900 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	40 800 €	31 450 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	48 000 €	37 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	55 200 €	42 550 €	50 500 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	62 400 €	48 100 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	69 600 €	53 650 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	64 000 €	76 800 €	59 200 €	70 400 €

Les plafonds de ressources pour les zones B2 et C ont donc augmenté.

Sans changement par rapport au dispositif précédent, le montant total des ressources qui est pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2013 portant sur les revenus 2012 pour une offre de prêt émise en 2014). Le montant des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant celui ou ceux de la ou des autres personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt aidé par l'État à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur ;
- coût total de l'opération divisé par dix. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt. Ce revenu plancher est appelé à être augmenté par l'article 41 du PLF 2015 : le coût total de l'opération sera divisé par 9.

Plafonds d'opération applicables au 01 octobre 2014 :

Coût maximal sur lequel le PTZ+ sera calculé, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement								
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Antérieur	Au 01/10/2014	Antérieur	Au 01/10/2014	Antérieur	Au 01/10/2014	Antérieur	Au 01/10/2014
1	156 000 €	150 000 €	117 000 €	135 000 €	86 000 €	110 000 €	79 000 €	100 000 €
2	218 000 €	210 000 €	164 000 €	189 000 €	120 000 €	154 000 €	111 000 €	140 000 €
3	265 000 €	255 000 €	199 000 €	230 000 €	146 000 €	187 000 €	134 000 €	170 000 €
4	312 000 €	300 000 €	234 000 €	270 000 €	172 000 €	220 000 €	158 000 €	200 000 €
5 et plus	359 000 €	345 000 €	269 000 €	311 000 €	198 000 €	253 000 €	182 000 €	230 000 €

Quotités applicables au 01 octobre 2014 :

Pourcentage appliqué pour déterminer la valeur du PTZ+, selon la zone d'implantation, dans la limite du coût maximal _ Logement neuf				
Zone A		Zone B1	Zone B2	Zone C
Antérieur	Au 01/10/2014			
33 %	26 %	26 %	21 %	18 %

La quotité de prêt de la zone A est abaissée de 33% à 26%. Les autres quotités sont inchangées par rapport au dispositif précédent.

La quotité de prêt dans l'ancien (vente du parc social à ses occupants) est inchangée (10%). Pour mémoire, depuis le 1^{er} avril 2014 (date d'émission de l'offre de prêt) le prix du bien, pour être éligible au PTZ, doit être inférieur d'au moins 10% à l'évaluation de France domaine. Cette dernière condition est appelée à être supprimée : l'article 41 du PLF 2015 prévoit que le prix du bien devra être inférieur ou égal à l'évaluation de France domaine.

Conditions de remboursement (CCH : R.31-10-11)

Sans changement par rapport au dispositif précédent, les conditions de remboursement du PTZ (durée et, le cas échéant, fraction du prêt faisant l'objet d'un différé) sont déterminées à la date d'émission de l'offre. Elles sont fonction de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C), et des ressources de l'emprunteur (et de celles des personnes destinées à occuper le logement, soit revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou "revenu plancher"). Elles tiennent également compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération. En revanche, elles ne sont plus différentes selon que l'opération porte sur le neuf ou l'ancien et la durée du différé a augmenté pour l'une des tranches (deuxième tranche). Un différé de cinq ans a été créé pour la troisième tranche.

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue soit en une seule période soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé de remboursement.

Pour déterminer la condition de remboursement du PTZ, on divise le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence ou « revenu plancher ») par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Le "quotient familial" ainsi calculé détermine les conditions de remboursement. Les valeurs du coefficient familial sont les suivantes :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

À compter du 1^{er} octobre 2014, les conditions de remboursement (neuf et ancien) sont les suivantes :

Quotient familial (en euros)				Durée totale du prêt	Période de différé (*) (**)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
≤ à 20.000	≤ à 18.000	≤ à 15.000	≤ à 13.000	25 ans	14 ans 100% du prêt	11 ans
de 20.001 à 22.000	de 18.001 à 19.500	de 15.001 à 16.500	de 13.001 à 14.000	25 ans	11 ans 100% du prêt	14 ans
de 22.001 à 25.000	de 19.501 à 21.500	de 16.501 à 18.000	de 14.001 à 15.000	22 ans (**)	8 ans 100% du prêt	14 ans
de 25.001 à 28.000	de 21.501 à 23.500	de 18.001 à 20.000	de 15.001 à 18.500	16 ans (**)	PAS DE DIFFERE	
de 28.001 à 36.000	de 23.501 à 26.000	de 20.001 à 24.000	de 18.501 à 22.000	12 ans (**)		

(*) - Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

(**) - L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement (dans la limite de 4 ans).

Les tranches de ressources qui déterminent les conditions de remboursement du prêt sont relevées en zones B2 et C.

Par ailleurs, la durée de la première période qui correspond à la période de différé ou à la période de remboursement du prêt peut être réduite à la demande de l'emprunteur sans pouvoir être inférieure à quatre ans.



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance plénière du 05 novembre 2014

ANNEXE 3 _ Logement intermédiaire

Les éléments présentés dans ce document sont extraits des analyses juridiques disponibles sur le site internet de l'Agence Nationale Information Logement.

Définition juridique du logement intermédiaire _ Ordonnance du 20 février 2014

L'ordonnance du 20 février 2014 est la septième et dernière publiée dans le cadre de la loi du 1^{er} juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction. Elle vise à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession, dans les territoires marqués par un décalage croissant entre les prix du parc privé et ceux du parc social. Elle permet de prévoir ce type de logements dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle met en place un nouvel instrument au service de la production de logements intermédiaires : le « bail réel immobilier » appelé BRILLO qui permet une dissociation du foncier et du bâti afin d'en diminuer le coût. Enfin, elle définit le cadre d'intervention des organismes de logement sociaux qui peuvent créer et gérer de tels logements.

Communes concernées

Le dispositif, codifié dans le Code de la construction et de l'habitation, s'applique dans les communes :

- soumises à la taxe sur les logements vacants Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;
- de plus de 15 000 habitants, en forte croissance démographique (liste des communes fixée par décret du 24 juillet 2013).

Les communes concernées ne doivent pas faire l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU (quota de logements sociaux). Pour le Nord – Pas-de-Calais, sont concernées 59 communes de l'agglomération lilloise.

Définition des logements intermédiaires

Sont qualifiés de logements intermédiaires, les logements qui, à l'exclusion des logements locatifs sociaux retenus pour le décompte « SRU » :

- font l'objet d'une aide (directe ou indirecte) accordée par l'État, par une collectivité locale ou l'un de ses groupements ou toute autre personne morale ; cette aide étant conditionnée au respect, pendant une certaine durée, de conditions de ressources des occupants, de prix ou de loyers ; ces plafonds viennent d'être précisés par le décret du 30 septembre 2014.
- sont occupés à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide, par des personnes qui remplissent des conditions de ressources ; ces plafonds étant fonction de la composition du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement (décret du 30 septembre 2014) ;
- respectent, pendant la même durée, des conditions de prix ou, pour les logements donnés en location, de loyer (décret du 30 septembre 2014).

Plan local de l'habitat

Dans les zones tendues, les plans locaux de l'habitat (PLH) peuvent désormais préciser l'offre de logements intermédiaires.

Afin de prendre en compte les dispositions de l'ordonnance, les PLH adoptés avant sa publication peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L.302-4 du Code de la construction et de l'habitation. À condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du document, le PLH peut être modifié par l'organe délibérant de l'EPCI qui transmet pour avis au représentant de l'Etat et aux personnes morales associées le projet de modification. En cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, leur avis est réputé donné et le projet de modification approuvé par l'EPCI.

Création du contrat de bail réel immobilier (CCH : L.254-1)

Jusqu'ici, il existait plusieurs contrats de longue durée : le bail à construction, le bail emphytéotique, le bail à réhabilitation, le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit. L'ordonnance crée un nouveau contrat de bail de longue durée spécifique dit « bail réel immobilier » également appelé BRILO, par lequel, dans les zones tendues, un preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions destinées à du logement intermédiaire. Ce nouvel instrument, proche du bail à construction et du bail emphytéotique, est destiné à favoriser la production de ces logements en permettant une dissociation du foncier et du bâti afin d'en diminuer le coût. Il confère au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété. Son entrée en vigueur est soumise à la publication d'un décret.

Conclusion du bail (CCH: L.254-1/Code général de la propriété des personnes publiques : L.2222-5-1)

Le bail est conclu dans les zones tendues entre un propriétaire de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, qui peut être une personne physique ou une personne morale de droit privé (fondations, associations...), et un preneur qui peut être un investisseur personne physique, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités, un EPCI ainsi qu'un établissement public foncier de l'État.

Un bien immobilier appartenant au domaine privé d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités, un EPCI ainsi qu'un établissement public foncier de l'État peut faire l'objet du BRILO.

Durée du bail et obligations à la charge du preneur (CCH : L.254-1)

Comme le bail à construction et le bail emphytéotique, la durée du BRILO peut aller de 18 à 99 ans. Dans le cadre du BRILO, le preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions existantes. Pendant la durée du bail, le terrain demeure la propriété du bailleur, mais les constructions ou améliorations sont la propriété du preneur, et deviennent la propriété du bailleur à son expiration.

Droits du preneur (CCH : L.254-2)

Le droit réel dépasse celui d'un simple locataire. Le preneur disposera de tous les droits et prérogatives d'un propriétaire. Il pourra notamment au preneur de céder son propre droit au bail, ou encore de céder à un accédant à la propriété son droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées, de donner le bien en garantie hypothécaire. Enfin, il permet de consentir des baux dans les conditions légales.

Occupation des logements (CCH : L.254-1)

Pendant toute la durée du contrat, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret du 30 septembre 2014 (voir ci-après). Pour les logements donnés en location, l'ordonnance prévoit que les plafonds ne pourront être inférieurs aux plafonds de ressources du Prêt locatif social (PLS).

Dérogation aux conditions de ressources des propriétaires ou occupants des logements (CCH: L254-7)

Par dérogation, les conditions de ressources ne sont pas applicables ni aux transmissions successorales des logements au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ni au partenaire d'un pacte civil de solidarité, ni aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, ni au conjoint survivant cotitulaire du bail. Ces derniers pourront donc continuer à occuper les lieux sans avoir à satisfaire les conditions de ressources.

Location des logements (CCH : L.254-4)

Lorsque le preneur décide de louer le logement construit ou réhabilité, le contrat de location reproduit, sous peine de nullité, certaines dispositions légales relatives au BRILO (CCH : L.254.1 relatif à la définition du bail et troisième alinéa de l'article L.254.2 relatif aux servitudes que peut acquérir et consentir le preneur).

Dans le cadre d'une location soumise à la loi du 6 juillet 1989 (location vide ou meublée), le bailleur doit mentionner en caractères apparents la date d'extinction du BRILO et son effet sur le contrat de bail. Ces mentions doivent également figurer dans les contrats consentis à des personnes logées en logement-foyer (CCH : L.633-1).

À défaut, les titulaires d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de 36 mois à compter de la date d'expiration du BRILO, moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer. Cette durée est réduite à douze mois pour les résidents de logement-foyer.

Pendant toute la durée du contrat, le loyer n'excède pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et le cas échéant de son financement, lequel ne saurait être inférieur, pour les logements donnés en location, aux plafonds de loyer applicable au prêt locatif social (PLS).

Propriété temporaire des logements au profit d'accédants (CCH : L.254-5)

Le preneur du BRILO (investisseur personne physique, collectivité territoriale, groupement de collectivités...) peut céder son droit réel immobilier à un accédant qui sera propriétaire temporairement du seul logement (et non du terrain) et satisfera à des conditions de ressources. L'acquéreur reçoit de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant de manière apparente le caractère temporaire du droit réel et sa date d'extinction.

Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pendant trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le prix d'acquisition du logement sera inférieur à un prix plafond (décret du 30 septembre 2014) qui sera nécessairement inférieur au prix du marché dans le cadre d'une acquisition classique.

Cadre d'intervention des organismes de logement social (CCH : L.421-1, L.422-2 et L.422-3)

Dans les zones tendues, les organismes HLM (offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopérative de production d'habitations à loyer modéré) ont la possibilité de créer des filiales qui auront pour seul objet de construire et de gérer dans les communes concernées des logements locatifs intermédiaires.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du nouveau dispositif est encore subordonnée à la publication de décrets relatifs aux modalités d'application du BRILO (modalités de contrôle de l'affectation des logements, sanctions

liées au non- respect de cette affectation, méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits) et aux modalités dans lesquelles le ministre chargé du logement ou le représentant de l'État dans la Région pourront s'opposer à la création de filiales ou à l'augmentation de leur capital.

Le premier décret pris en application de l'ordonnance a été publié le 1^{er} octobre 2014. Il détermine les plafonds de loyers, de prix et de ressources applicables au dispositif.

Plafonds de ressources, de loyer et de prix par le décret du 30 septembre 2014

Les plafonds de loyers (y compris la modulation locale et l'application d'un coefficient multiplicateur de structure) et les plafonds de ressources du logement intermédiaire tel que défini par l'ordonnance du 20 février 2014 sont alignés sur ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire «Pinel».

En outre, ce texte aligne sur ces mêmes plafonds ceux du Prêt locatif intermédiaire (PLI) et ceux du conventionnement Anah à loyer intermédiaire, à compter du 1^{er} janvier 2015.

Pour mémoire, ces mêmes plafonds sont retenus pour le bénéfice du taux de TVA intermédiaire et l'exonération de taxe foncière pendant vingt ans, pour les investisseurs institutionnels dans le cadre de la production de logements intermédiaires en zone A (incluant la zone A bis) et B1.

Plafonds de ressources 2014 (art. 1^{er} / CCH : R.302-27 / CGI : annexe III art. 2 terdecies D I 2 a)

Les plafonds de ressources des personnes physiques sont égaux à ceux fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire. Pour les logements situés en zone C (zone inéligible au dispositif fiscal de TVA à 10 % et exonération de TFPB), les plafonds sont égaux à ceux définis pour la zone B2.

Plafonds de prix 2014 (art. 1 / CCH : R.302-28)

Le décret définit les plafonds de prix que doivent respecter les logements vendus à des acquéreurs personnes physiques.

Ils sont fixés par m² et hors taxe à :

- 5 145 € en zone A bis,
- 3 822 € dans le reste de la zone A,
- 3 077 € en zone B1,
- 2 674 € en zone B2 et C.

La surface à prendre en compte est la surface habitable, augmentée dans la limite de 8 m² par logement de la moitié des annexes. Dans les DOM, la surface à prendre en compte est la surface habitable et, le cas échéant, des varangues dans la limite de 14 m².

Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon la variation de l'IRL du deuxième trimestre.

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient de structure, défini pour les plafonds de loyer du dispositif d'investissement locatif, afin que le plafond de prix au mètre carré soit plus ou moins élevé selon la surface ; ce coefficient multiplicateur est calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$.

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché, le prix d'acquisition étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemple : pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 2 739 € (détail du calcul : coefficient multiplicateur 0,7 + 19/100 = 0,89 - 3 077 x 0,89 = 2 738,53 €).

Pour un logement neuf de 30 m² situé en zone B1, le plafond de prix au m² sera de 3 692 € - Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 (0,7 + 19/30), on prend en compte le coefficient de 1,2 (détail du calcul : 1,2 x 3 077 = 3 692,4).

La surface à prendre en compte est la surface habitable, augmentée dans la limite de 8 m² par logement de la moitié des annexes. Dans les DOM, la surface s'entend de la surface habitable et le cas échéant des varangues dans la limite de 14 m².

Ces plafonds varient également en fonction de la surface du logement. Il est fait application du même coefficient de structure que celui défini pour le dispositif de soutien à l'investissement locatif (cf ci-dessus).

Exemple : pour un logement de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 8,9 € [détail du calcul : 10,00 x (0,7 + 19/100) = 8,9].

Pour un logement de 30 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 12 €. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 (0,7 + 19/30), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit 10 x 1,2 = 12).

Par ailleurs, la modulation locale qui peut exister dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel » s'applique également aux logements intermédiaires. Les plafonds de loyer modulés localement répondent aux mêmes modalités d'application que les plafonds de loyer nationaux (même application du coefficient multiplicateur, révision des plafonds de loyer au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'IRL). En région Nord – Pas-de-Calais, aucune modulation locale de loyer n'a été arrêté à la date du 1^{er} octobre 2014.

Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier 2015 en fonction l'IRL du deuxième trimestre (décret du 30.9.14).

Mesures de coordination pour les autres dispositifs :

Prêt locatif intermédiaire / offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015 (art. 3 / CCH : R.391-7)

Les conditions de location (loyer et ressources) des prêts locatifs intermédiaires sont alignés sur les plafonds applicables au logement intermédiaire

Jusqu'alors, et pour les contrats de prêt signés depuis le 1^{er} août 2004, les plafonds de loyers pour ce type de prêt étaient égaux aux deux tiers, arrondi au centime d'euro, des plafonds Robien classique. Les plafonds de ressources annuelles étaient calculés en référence aux plafonds PLUS.

Pour mémoire, le prêt peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention ou à un avantage fiscal. Les opérations financées par ce prêt sont possibles sans autorisation préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC. Une autorisation administrative préalable est en revanche requise en zone C.

Ces prêts sont distribués par les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la Caisse des dépôts et consignations ou octroyés directement par cette dernière. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux ainsi que le taux maximum des prêts aux autres emprunteurs est le même quel que soit l'établissement. La Caisse des dépôts et consignations dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder uniquement aux organismes HLM.

Dispositif Borloo ancien : conventions à loyer intermédiaire conclues avec l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2015 (décret : art. 2 / CGI : art. 2 duodecies a)

Pour mémoire, un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention par laquelle il s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché. Les plafonds de loyers sont fixés par la convention. En contrepartie, il bénéficie d'une déduction fiscale de 30 % des revenus locatifs. Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015, les loyers plafonds seront également égaux à ceux du dispositif d'investissement locatif intermédiaire (avec l'application du coefficient multiplicateur et le cas échéant, la modulation locale).

De même, les plafonds de ressources seront ceux du dispositif d'investissement pour les particuliers.



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance plénière du 05 novembre 2014

ANNEXE 4 _ Refonte des dispositifs de soutien à l'accèsion sociale

Les éléments présentés dans ce document sont extraits des analyses juridiques disponibles sur le site internet de l'Agence Nationale Information Logement.

L'arrêté du 30 septembre 2014 aligne les plafonds de ressources des Prêts Accession Sociale (PAS), en métropole et dans les départements d'outre-mer, sur les plafonds de ressources des PTZ. Cet arrêté abroge celui du 25 août 2003 relatif aux conditions spécifiques des PAS dans les DOM. De plus, l'arrêté modifie les plafonds de prix applicables au prêt social de location-accession (PSLA), au dispositif de soutien à l'accèsion sociale dans les quartiers ANRU et aux opérations d'accèsion des organismes HLM.

Alignement des plafonds de ressources PAS sur les plafonds PTZ / suppression des plafonds PAS DOM spécifiques

A compter du 1^{er} octobre 2014 (date d'émission de l'offre de prêt), les plafonds de ressources du PAS sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36.000 €	26.000 €	24.000 €	22.000 €
2	50.400 €	36.400 €	33.600 €	30.800 €
3	61.200 €	44.200 €	40.800 €	37.400 €
4	72.000 €	52.000 €	48.000 €	44.000 €
5	82.800 €	59.800 €	55.200 €	50.600 €
6	93.600 €	67.600 €	62.400 €	57.200 €
7	104.400 €	75.400 €	69.600 €	63.800 €
8	115.200 €	83.200 €	76.800 €	70.400 €

Sans changement par rapport au dispositif précédent, les ressources prises en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt PAS correspondent au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2013 portant sur les revenus 2012 pour une offre de prêt émise en 2014). Le montant des ressources à prendre en compte comprend le revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant, celui ou ceux de la ou des autres

personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt PAS à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur ;

- « revenu plancher » égal au coût total de l'opération (au sens PTZ) divisé par dix (le PLF 2015 augmente ce « revenu plancher » en divisant le coût total de l'opération par neuf).

Par ailleurs, des plafonds de ressources spécifiques étaient fixés pour les départements outre-mer par un arrêté du 25 août 2003. L'arrêté de 2003 est abrogé et, à compter du 1^{er} octobre et les plafonds de la zone B1 s'appliquent aux opérations réalisées dans les départements d'outre-mer.

PSLA : plafonds de prix à compter du 1^{er} février 2015 et revalorisation des plafonds de ressources à compter du 1^{er} janvier 2015

Dans le cadre du prêt social de location–accession, le plafonnement du prix de vente initial évolue, à compter du 1^{er} février 2015 (date de la décision d'agrément), par souci de cohérence avec les prix du logement intermédiaire. Pour la zone A, les plafonds sont abaissés. Les plafonds des zones B1 et B2 correspondent aux plafonds 2013.

Les plafonds applicables à compter du 1^{er} février 2015 sont les suivants :

Zone géographique	Prix plafond HT (en €/ m²)
A bis	4 579 €
A	3 471 €
B1	2 780 €
B2	2 426 €
C	2 123 €

Nota bene : les plafonds ci-dessus seront actualisés au 1^{er} janvier 2015, selon la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année (N-2- valeur 1637) et celui de l'année N-1 (valeur 1621). Pour mémoire, dans le cadre du PSLA, le prix de vente initial est minoré de 1 % à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux de l'accédant.

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire 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 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Pour les opérations PSLA dont l'agrément est antérieur au 1^{er} février 2015, ce sont les plafonds de prix, le cas échéant, après application des modalités de révision, de l'arrêté du 24 mars 2004 dans sa version antérieure à l'arrêté du 30 septembre 2014 qui s'appliquent.

PSLA : Révision annuelle des plafonds de ressources à compter du 1^{er} janvier 2015

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession, l'opérateur doit donner les logements en location – accession à des ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds de ressources PTZ (dans sa version antérieure à 2011). L'arrêté du 30 septembre 2014 prévoit que ces plafonds seront désormais révisés le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Accession sociale en zone ANRU : plafonds de prix à compter du 1^{er} janvier 2015

Depuis la loi MoLLE du 25 mars 2009 (art. 52), le prix de vente ou de construction des opérations d'accession sociale en zone ANRU, bénéficiant du taux réduit de TVA ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations PSLA.

Les plafonds de prix ci-dessus s'appliqueront aux logements dont l'avant-contrat ou le contrat préliminaire ou, à défaut, le contrat de vente ou le contrat ayant pour objet la construction du logement, sera signé à compter du 1^{er} janvier 2015.

Toutefois, les nouveaux plafonds ne s'appliquent pas aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1^{er} octobre et dont la date de signature de l'acte authentique de vente intervient dans un délai de dix-huit mois à compter de la date d'obtention du permis de construire. Pour ces opérations ce sont les plafonds de prix antérieurs, le cas échéant révisés, qui s'appliquent.

Accession HLM à compter du 1er janvier 2015 / prix de vente moyen par opération

En complément de leur activité locative et pour répondre aux offres insatisfaites au sein d'un îlot, d'un quartier ou d'une commune ou à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville, les OPH et les SA d'HLM sont autorisés à réaliser, rénover ou à acquérir et améliorer des logements destinés à être vendus. Ces logements doivent être vendus à des personnes qui les occuperont à titre de résidence principale, et dont les ressources ne doivent pas dépasser les plafonds PLI majorés de 11%. Le prix des logements doit respecter un montant maximum.

De même, les SCP d'HLM sont autorisées à construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima. Les logements doivent être vendus à des ménages qui les occuperont à titre de résidence principale.

Dans cette situation, un protocole d'accord signé le 28 mars 2002 entre la Fédération des SCP d'HLM et l'Etat prévoit que sur les logements produits par les SCP, 10 % au moins des occupants doivent avoir des revenus fiscaux de référence inférieurs aux plafonds PAS ou PSLA. Les revenus des autres occupants étant inférieurs aux plafonds PLI.

Pour ces opérations, les organismes HLM (OPH, SA d'HLM et SCP d'HLM) doivent respecter un prix de vente moyen par opération (et non par logement).

Les nouveaux plafonds de prix PSLA s'appliquent à ces opérations à compter du 1^{er} janvier 2015.