



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

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

Actualités dans le domaine du logement
ANNEXE 1 _ Principaux dispositifs nationaux adossés au zonage A/B/C

L'arrêté du 01 août 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement constitue la dernière révision du zonage dit A/B/C créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien ». L'arrêté du 29 avril 2009 qui définissait le zonage antérieur est abrogé.

Hormis le dispositif d'incitation à l'investissement locatif, la territorialisation de 10 autres dispositifs nationaux ayant trait au logement s'appuie sur ce zonage. Outre le dispositif d'incitation à l'investissement locatif Pinel, l'appartenance d'une commune à une zone n'est jamais un facteur d'exclusion à l'éligibilité de ces dispositifs.

A. Dispositifs liés au logement locatif aidé

1. Le prêt locatif intermédiaire (PLI)

Le PLI peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État ni à aucun avantage fiscal.

Les plafonds de loyer applicables par le bailleur et les plafonds de ressources des locataires sont déterminés par l'appartenance de la commune du logement loué au zonage A/B/C.

Le PLS est attribué par la caisse des dépôts et consignations ou par un établissement de crédit ayant conventionné avec elle.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 janvier 2015.

2. Le prêt locatif social (PLS)

Le PLS peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux identique à celui applicable aux opérations PLUS et PLAI) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

Les plafonds de loyer applicables par le bailleur sont déterminés par l'appartenance de la commune du logement loué au zonage A/B/C.

Le PLS est attribué par la caisse des dépôts et consignations ou par un établissement de crédit ayant conventionné avec elle.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 février 2015.

3. Le supplément de loyer solidarité

L'objectif de ce dispositif est l'application d'un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social dont les ressources sont supérieures aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

Ce supplément, ajouté au loyer (hors charges), ne peut excéder un montant plafond dont la valeur dépend de la zone à laquelle la commune du logement appartient.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif n'est pas connu à ce stade.

4. Aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs (conventionnement dit 'Borloo ancien')

Toutes les aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs s'appuient indirectement sur le zonage A/B/C. Le conventionnement entre l'Anah et le propriétaire bailleur fixe les plafonds de loyer applicables au logement ainsi que les plafonds de ressources des locataires. Ces valeurs dépendent de l'appartenance de la commune du logement au zonage A/B/C.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 janvier 2015.

5. Foncier public pour le logement social

La loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit une décote sur le prix de cession du foncier public permettant d'accélérer les cessions de foncier public et d'augmenter l'offre de logements sociaux.

Le calcul de cette décote s'appuie en partie sur le zonage A/B/C : le taux maximal de la décote dépend notamment de la zone à laquelle appartient la commune où se situe le terrain considéré.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 octobre 2014.

6. Dispositif fiscal de TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire

La loi de finances pour 2014 a créé un nouveau régime fiscal (défini par l'article 279-0 bis A du CGI) pour les opérations de logement intermédiaire qui prévoit l'application d'un taux de TVA de 10 % et une exonération de taxe foncière.

Les logements doivent être implantés sur des terrains situés en zone A ou B1.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 octobre 2014.

B. Accession à la propriété

7. Le prêt à taux zéro

Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants. Le PTZ est distribué sous plafonds de ressources. Il peut financer une opération neuve. Il peut également financer un logement ancien, sous réserve que l'opération concerne la vente d'un logement du parc social à ses occupants ou ses gardiens. En outre, il peut financer les travaux d'amélioration qui accompagnent l'opération.

Les plafonds de ressources des ménages, les quotités du prêt et les montants d'opérations pris en compte dans l'aide allouée dépendent de la zone à laquelle appartient la commune où se situe le bien acquis.

Le PTZ est distribué par les établissements de crédits liés à l'Etat par une convention.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 octobre 2014.

8. Le prêt d'accession sociale à la propriété (PAS)

Le PAS est un prêt conventionné qui bénéficie d'une garantie de l'Etat. Il est accordé sous conditions de ressources, déterminées par la zone à laquelle appartient la commune du bien acquis.

Un prêt conventionné ouvre droit à l'APL. Ce prêt principal peut servir à financer :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains ;
- l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;
- certains travaux d'amélioration seuls ;
- l'agrandissement de surface habitable ;
- l'adaptation pour les personnes handicapées ou amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

Le PAS est distribué par les établissements de crédits liés à l'Etat par une convention.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 octobre 2014.

9. Le prêt social location – accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative), le prix de vente initial et les plafonds de ressources du ménage bénéficiaire sont plafonnés en fonction de la zone à laquelle appartient la commune du bien acquis.

Le PSLA est attribué par la caisse des dépôts et consignations ou par un établissement de crédit ayant conventionné avec elle.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 février 2015.

10. TVA à taux réduit en zone ANRU

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU ou entièrement située à une distance de moins de 300m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA.

Les plafonds de ressources et de prix des logements varient en fonction du zonage A/B/C.

L'entrée en vigueur du zonage révisé pour ce dispositif est le 01 janvier 2015.