

Plafonds de ressources et de prix de vente en accession coopérative au 1er janvier 2006

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 2006**.

Mise à jour au 2 janvier 2006 : les plafonds PLS ont été ajoutés pour tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation, issue de la loi de finances rectificative pour 2005.

- [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" 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 **2006** sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros.

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.

Plafonds PLS

| | PARIS et communes limit. | Reste IDF | Reste France |
|---|--------------------------|-----------|--------------|
| Une personne seule | 23 305 | 23 305 | 20 262 |
| Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 34 830 | 34 830 | 27 057 |
| Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge | 45 659 | 41 868 | 32 539 |
| Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge | 54 513 | 50 150 | 39 281 |

| | | | |
|---|--------|--------|--------|
| Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge | 64 857 | 59 368 | 46 209 |
| Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge | 72 982 | 66 806 | 52 075 |
| Par pers. suppl. | 8 132 | 7 444 | 5 808 |

Plafonds PLI (arrêté du 29 juillet 2004)

| | Zone A | Zone B | Zone C |
|---|--------|--------|--------|
| Une personne seule | 32 269 | 24 938 | 21 820 |
| Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 48 226 | 33 301 | 29 138 |
| Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge | 57 971 | 40 048 | 35 042 |
| Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge | 69 439 | 48 346 | 42 302 |
| Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge | 82 202 | 56 872 | 49 763 |
| Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge | 92 500 | 64 093 | 56 081 |
| Par pers. suppl. | 10 307 | 7 149 | 6 255 |

Plafonds PAS (arrêté du 28 août 2005)

| | 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 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-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.

| 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 DE PRIX DE VENTE

(art. R.443-34 du CCH)

Données en vigueur au 1^{er} janvier **2006**, 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 | 3 697 | 3 261 |
| Zone B | 2 128 | 1 877 |
| Zone C | 1 881 | 1 659 |

* : « 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.

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

Le classement des communes figure en téléchargement ci dessous.

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

- Liste des communes des zones A et B, (PDF - 595.4 ko)
- Mémento pratique, (PDF - 129.8 ko)
- Liste des communes des zones 1,2 et 3, (PDF - 97.7 ko)
- Liste des communes "Borloo populaires" des zones A, B1 et B2, (PDF - 358.1 ko)