

Plafonds de ressources et de prix de vente en accession coopérative au 1er janvier 2008

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 2008 :

- [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, B1 et B2](#)

Pour consulter les valeurs pour 2009, [cliquez ici](#).

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ACCESSION SOCIALE

(protocole du 28 mars 2002 et 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](#)).

Les données fournies ici sont en vigueur au 1er janvier 2008 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 (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 et PLI si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm pour l'ensemble des ventes.

Plafonds PLS 2008

	PARIS et communes limit.	Reste IDF et communes limit	Reste France
Une personne seule	30 619	30 619	26 620
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	45 760	45760	35 549
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	59 987	55 008	42 751
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	71 621	65 888	51 607
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	85 212	78 000	60 711
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	95 887	87 772	68 419

Par pers. suppl.	10 683	9 780	7 632
------------------	--------	-------	-------

Plafonds PLI 2008 (arrêté du 29 juillet 2004)

	Zone A	Zone B	Zone C
Une personne seule	42 395	32 763	28 668
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	63 360	43 752	38 283
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	76 165	52 616	46 039
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	91 229	63 517	55 577
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	108 000	74 722	65 381
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	121 531	84 208	73 682
Par pers. suppl.	13 541	9 394	8 219

Plafonds PAS à compter du **1er avril 2007** sur le revenu fiscal de référence 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 PLUS (accès au Pass foncier en cas de [prêt taux zéro majoré](#))

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	23 553 €	23 553 €	20 477 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	35 200 €	35 200 €	27 345 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	46 144 €	42 314 €	32 885 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	55 093 €	50 683 €	39 698 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	65 548 €	60 000 €	46 701 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	73 759 €	67 517 €	52 630 €
Par personne supplémentaire	8 218 €	7 523 €	5 871 €

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.

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)

Données en vigueur au 1er janvier **2008**, 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 Tva à 5,5%	Accession sociale Tva à 19,6%
Zone A	3 667	4 157
Zone B1 **	2 502	2 836
Zone B2	2 111	2 393
Zone C	1 866	2 115

* : « 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.

ZONES GÉOGRAPHIQUES

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

règlementation applicable au "Borloo populaire". L'arrêté du 5 septembre 2007 soumet les plafonds de prix à ce nouveau zonage.

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](#)
-