

# Aides financières au logement

janvier 2005



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Ministère  
de l'emploi, du travail  
et de la cohésion sociale**

**Ministère délégué  
au Logement et à la Ville**

# Sommaire

## Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif social (PLS)

- Détermination du loyer maximum
- Détermination de la subvention de l'État accompagnant un PLAI ou un PLUS de la CDC (hors ANRU)
- Subvention foncière
- Caractéristiques des prêts PLUS et PLAI distribués par la CDC
- Caractéristiques des prêts locatifs sociaux (PLS)

## Prêt locatif intermédiaire (PLI)

## Prêt conventionné (PC) et Prêt à l'accession sociale (PAS)

- Avertissement
- Caractéristiques des prêts
- Réalisation de travaux

## Prêt social location-accession (PSLA)

- Montant du prêt
- Conditions de financement
- Plafonds de loyers en phase locative
- Plafonds de prix

2	• Prêt à 0 %	16
2	• Montant du prêt	16
2	• Conditions de remboursement	17
3	• Plafonds de ressources	20
6	• Définition de la catégorie de ménage en Prêt locatif aidé (PLAI/PLUS/PLS)	20
7	• Prêt locatif à usage social (PLUS) et PLUS-CD (opérations de construction-démolition)	21
8	• Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	22
10	• Prêt à 0 %	23
11	• Prêt à l'accession sociale (PAS)	24
11	• Prêt social location-accession (PSLA)	24
12	• Prêt locatif social (PLS)	25
13	• Prêt locatif intermédiaire (PLI)	26
14	• Zones territoriales	27
14	• Zones « Robien »	27
14	• Zones territoriales PLAI, PLUS, PLS	27
15		
15	• Nota bene : La présente plaquette ne concerne que la France métropolitaine.	

# Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif social (PLS)

## 👉 Détermination du loyer maximum

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1996, le loyer maximum<sup>1</sup> au m<sup>2</sup> de surface utile<sup>2</sup> fixé dans la convention APL est au maximum<sup>3</sup> égal à :

**LMzone x CS x (1 + Marge DDE)**, où :

- LMzone est un loyer maximum au m<sup>2</sup> de surface utile, qui dépend de la zone comme indiqué dans le Tableau 1 ci-après :

**Tableau 1** Loyer maximum de zone (au 1<sup>er</sup> juillet 2004)

LMzone (circulaire n°2004- 15/UHC/DH2/ du 6 juillet 2004)	Zone III	Zone II	Zone I	Zone I bis
Logements financés avec un PLUS-CDC <sup>4</sup>	4,22 €/m <sup>2</sup>	4,54 €/m <sup>2</sup>	5,18 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
Logements PLA-CDC d'intégration (PLA I)	3,74 €/m <sup>2</sup>	4,03 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>
Logements financés avec un PLS	6,33 €/m <sup>2</sup>	6,81 €/m <sup>2</sup>	7,77 €/m <sup>2</sup>	8,25 €/m <sup>2</sup>
Logements financés avec un PCL <sup>5</sup>	4,68 €/m <sup>2</sup>	5,04 €/m <sup>2</sup>	5,76 €/m <sup>2</sup>	6,12 €/m <sup>2</sup>

- CS : coefficient de structure égal à  $0,77 \times [1 + (\text{NL} \times 20 \text{ m}^2 / \text{SU})]$ , où NL est le nombre de logements et SU la surface utile.
- Marge DDE : 12 % au maximum (18 % pour les immeubles avec ascenseur) ; permet à la DDE de fixer un loyer au m<sup>2</sup> supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc.

<sup>1</sup> Décret n°95-708 du 9 mai 1995 et décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que circulaire n°2004-15/UHC/DH2/ du 6 juillet 2004.

<sup>2</sup> La surface utile du logement (ou de l'opération) à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement (ou la surface totale habitable de l'opération) augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, loggias) ; arrêté du 9 mai 1995 et arrêté du 10 mai 1996 (JO du 29 mai 1996).

<sup>3</sup> Toutefois, le bailleur a la possibilité de moduler le loyer de chaque logement à l'intérieur de l'opération, à condition qu'il n'en résulte pas au total de dépassement du produit locatif maximum total (égal au produit de la surface utile totale de l'opération par le loyer maximum au m<sup>2</sup> fixé dans la convention APL).

<sup>4</sup> Circulaire n° 99-73/UHC/DH du 18 octobre 1999 ; à noter qu'au plus 10 % des logements peuvent déroger de 33 % au maximum par rapport au plafond de la convention APL et être loués à des ménages ayant des revenus inférieurs à 120 % des plafonds de ressources PLA.

<sup>5</sup> En cas de charge foncière dans le neuf (ou immobilière en acquisition-amélioration) réelle élevée, le LMzone peut être majoré dans la limite de 50 % ; cette majoration s'entend « marge DDE » comprise.

## 👉 Détermination de la subvention de l'État accompagnant un PLAI ou un PLUS de la CDC

Cette subvention est forfaitaire, indépendante du prix de revient<sup>1</sup> et égale<sup>2</sup>, dans le cas général, au produit :

### ■ d'un Taux de subvention<sup>3</sup> donné par le Tableau 2 ci-après

(Le taux figurant entre parenthèses est un taux auquel peut être portée la subvention sous réserve d'une dérogation préfectorale).

**Tableau 2** Taux de subvention hors du champ d'intervention de l'ANRU

	Neuf	Neuf en Corse	Acquisition-amélioration	Acquisition-amélioration en Corse
<b>PLUS PLA d'intégration (I)</b>	5 % (6,5 %) 20 %	14,5 % (17,5 %) 30 %	10 % (11,5 %) 20 % (25 %)	17 % (18,5 %) 30 % (35 %)
<b>PLUS expérimental</b>	8 %	17,5 %	15 %	22 %
<b>PLUS construction-démolition</b>	12 %	20 %	12 %	20 %

### ■ et d'une assiette de subvention **AS**, elle-même déterminée par : $AS = SU \times CS \times VB \times (1 + MQ + ML) + CFG \times NG$ , avec :

- SU** ■ Surface utile totale (cf. note 2 page 3).
- CS** ■ Coefficient de structure (cf. page 3).
- VB** ■ Valeur de base donnée par le Tableau 3 ci-après<sup>4</sup>.

1 Sauf en acquisition-amélioration où la subvention est plafonnée à 13 % (logement ordinaire) ou 25 % (PLA d'intégration) du prix de revient.

2 Décret n°95-637 du 5 mai 1995 (JO du 7 mai 1995) modifié par décret n° 96-55 du 24 janvier 1996 et par le décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997.

■ Arrêté du 5 mai 1995 (JO du 7 mai 1995) et rectification du 1<sup>er</sup> juillet 1995 modifié par l'un des 2 arrêtés mentionnés ci-après.

■ Deux arrêtés du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

3 Décret n° 96-860 du 2 octobre 1996 (JO du 3 octobre 1996) modifié en dernier lieu par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 (JO du 15 septembre 1999) et par décret n°2000-104 du 8 février 2000 (JO du 9 février 2000).

Les taux à appliquer sont précisés dans la circulaire de programmation annuelle.

4 Arrêté du 23 avril 2001 (JO du 13 mai 2001).

**Tableau 3** Valeurs de base (circulaire UHC/FB3 n°2004-71 du 22 décembre 2004)

	<b>Zone I collectif</b>	<b>Zone I individuel</b>	<b>Zones II et III collectif</b>	<b>Zones II et III individuel</b>
<b>Neuf</b>	1 229 €/m <sup>2</sup>	1 229 €/m <sup>2</sup>	1 025 €/m <sup>2</sup>	1 127 €/m <sup>2</sup>
<b>Acquisition-amélioration</b>	1 229 €/m <sup>2</sup>	1 229 €/m <sup>2</sup>	962 €/m <sup>2</sup>	1 025 €/m <sup>2</sup>
<b>Foyers</b>	1 229 €/m <sup>2</sup>	1 229 €/m <sup>2</sup>	1 025 €/m <sup>2</sup>	1 025 €/m <sup>2</sup>

**(1 + MQ + ML)** ■ **(1 + Majoration pour qualité + Majoration locale** fixée par le préfet de département).  $MQ + ML \leq 30\%$ <sup>1</sup> ; le tableau 4, page 5, donne les valeurs conseillées ou maximales de MQ ; le coefficient ML est fixé par la DDE en fonction des sujétions rencontrées pouvant tenir, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service.

**CFG x NG** ■ **Coût forfaitaire des garages** multiplié par le **nombre de garages** pris en compte dans la limite du nombre de logements de l'opération. Le tableau 5, page 6, donne le montant du coût forfaitaire des garages fixé par arrêté.

<sup>1</sup> Décret n° 97-575 du 28 mai 1997 (JO du 31 mai 1997).

**Tableau 4** Coefficient de majoration pour qualité<sup>1</sup>

Majoration pour qualité (MQ)	Neuf (toujours inférieur à 24 %)	Acquisition-amélioration	
Éléments de qualité	<b>Si dépôt de la demande de P.C. après le 02.06.01<sup>2</sup></b>		
	Label Qualitel	12 %	Remplacement, rénovation ou installation <ul style="list-style-type: none"> <li>■ de canalisation ou de radiateurs 6,5 %</li> <li>■ de chaudières 3,5 %</li> </ul> Accessibilité handicapés 6 % maximum Economie de travaux <sup>5</sup>
	Qualitel et C< (1- 0,08) Cref <sup>3</sup>	+3,5 %	
	Qualitel et C< (1- 0,15) Cref <sup>4</sup>	+5 %	
	Qualitel accessibilité handicapés	+5 %	
<b>Taille</b>	3 % - <b>Nip</b> x 0,0003 où <b>Nip</b> est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention plafonné à 100		
<b>Ascenseur</b>	6 % (maximum), ramené à 5 % (maximum) si pas de sous-sol desservi par ascenseur		
<b>Locaux collectifs résidentiels</b>	0,77 x <b>SLcr</b> / ( <b>CS</b> x <b>SU</b> ), où <b>SLcr</b> est la surface des locaux collectifs résidentiels		

<sup>1</sup> Article 6 de l'arrêté du 10 juin 1996 modifié par l'arrêté du 27 février 1998 et guide de la surface utile (DGUHC / QC4).

<sup>2</sup> Arrêté du 3 décembre 2001.

<sup>3</sup> Consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment inférieure à sa consommation conventionnelle de référence de 8 %.

<sup>4</sup> Consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment inférieure à sa consommation conventionnelle de référence de 15 %.

<sup>5</sup> cf. article 2 de l'arrêté du 27 février 1998.

Tableau 5

Coût forfaitaire des garages (CFG)	Zone I	Zones II et III
Garages enterrés	10 241 €	9 217 €
Garages en superstructure	6 964 €	6 350 €

### Subvention foncière

A la subvention de l'État décrite page 3, peut venir s'ajouter de façon non automatique, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF) données au Tableau 6 ci-dessous.

Tableau 6 Valeurs foncières de référence

Valeurs foncières de référence (VF) (en €/m <sup>2</sup> de SU)	Zone I		Zone II		Zone III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
<b>Neuf (VFN)</b>	200,00 €	290,00 €	150,00 €	210,00 €	100,00 €	130,00 €
<b>Acquisition-amélioration (VFA)</b>	1 300,00 €	1 300,00 €	1 150,00 €	1 150,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €

L'assiette de la subvention est constituée par la différence entre la charge foncière (ou le prix de revient dans le cas de l'acquisition-amélioration) réelle et le produit de la valeur foncière de référence du Tableau 6 par la surface utile de l'opération.

Le taux de cette subvention est compris entre 30 et 50 %.

Ce taux et les conditions d'octroi de la subvention sont précisés à l'article R 331.24 du CCH ainsi qu'aux articles 13 à 21 de l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié. (voir également la circulaire n°89.80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharges foncières »).

## 👉 **Caractéristiques des prêts PLUS et PLA-I distribués par la CDC**

### ■ **Montant des prêts**

Le montant du prêt (éventuellement complémentaire à la subvention de l'État) est fixé en fonction de la réglementation en vigueur, du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération.

### ■ **Durée d'amortissement des prêts**

35 ans pour le PLUS et le PLA-I avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

### ■ **Période de préfinancement ou de différés d'amortissement ou d'intérêt**

Période de préfinancement de 3 à 18 mois (de 3 à 24 mois, ou bien différé pendant 1 ou 2 ans maximum de l'amortissement, dans le cas du PLA-I).

### ■ **Taux d'intérêt actuariel théorique (hors révision) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005**

Pour le PLUS : 3,40 % et pour le PLA-I : 2,90 %, pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé.

### ■ **Remboursement**

Par annuités avec progressivité comprise entre 0 et 0,5 % ; avec une progressivité de 0,5 %, la première annuité de la période amortissable est de 4,63 % du capital en PLUS et 4,30 % en PLA-I.

### ■ **Révision des taux d'intérêt et de la progressivité des annuités**

A chaque anniversaire de la phase d'amortissement, en fonction de l'évolution du taux de la rémunération servie aux titulaires des livrets A des Caisses d'Epargne (2,25 % à compter du 1<sup>er</sup> août 2003). La révision du taux d'intérêt a pour effet de modifier le taux de progression des annuités (à la hausse comme à la baisse).



## 👉 Caractéristiques des prêts locatifs sociaux (PLS)<sup>1</sup>

Ce sont des prêts sans subvention de l'Etat. Par contre, ces prêts sont éligibles à la TVA à taux réduit et à l'exonération de TFPB. Les bailleurs doivent s'engager par convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

- **Montant des prêts** : le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération.
- **Profil des prêts** : taux indexé sur le livret A ; durée maximale 30 ans. Les taux et enveloppes pour 2004 sont présentés aux Tableaux 7a et 7b.

**Tableau 7a**

Première adjudication (13 février 2004)			
Établissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux pour les HLM, SEM et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité locale	Taux pour les autres emprunteurs
CDC	185	3,8 à 3,98 %	
Crédit Foncier de France	433	3,8 à 4,00 %	3,6 à 4,15 %
CNCE	286	3,8 %	3,6 à 3,9 %
Dexia	81	3,8 %	3,6 à 3,9 %
Crédit Coopératif	10	3,8 %	3,6 à 3,9 %
CNCA	5	3,8 %	3,6 à 3,9 %
<b>Total</b>	<b>1000</b>		

Mis à part la CDC et le CFF les autres distributeurs sont choisis après adjudication d'une enveloppe de prêt intervenant chaque année.

- **Plafonds de loyers** : ils sont donnés à la page 2 de la présente plaquette.

**Tableau 7b**

<b>Seconde adjudication (28 juin 2004)</b>			
<b>Établissements distributeurs</b>	<b>Enveloppe (en M€)</b>	<b>Taux pour les HLM, SEM et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité locale</b>	<b>Taux pour les autres emprunteurs</b>
<b>CDC</b>	185	3,8 à 3,98 %	
<b>Crédit Foncier de France</b>	377	3,8 à 4,00 %	3,6 à 4,15 %
<b>Dexia</b>	234	3,8 %	3,6 à 3,9 %
<b>CNCE</b>	117	3,8 %	3,6 à 3,9 %
<b>Crédit Agricole</b>	58	3,8 %	3,6 à 3,9 %
<b>Crédit Mutuel</b>	29	3,8 %	3,6 à 3,9 %
<b>Total</b>	<b>1000</b>		

1 Décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 (JO du 7 mars 2001) ; les opérations susceptibles de bénéficier d'un tel prêt bénéficient également d'un taux de TVA de 5,5%

2 Taux à minorer de 75 pdb pour les prêts consentis à compter du 1/08/2003

# Prêt locatif intermédiaire (PLI)<sup>1</sup>

## ■ Zones géographiques

Sans autorisation administrative préalable, pour des opérations situées dans les zones A et B « Robien »<sup>2</sup>.

## ■ Montant des prêts

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération. Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné.

## ■ Durée d'amortissement des prêts

Jusqu'à 30 ans y compris une éventuelle période de préfinancement.

## ■ Taux d'intérêt actuariel (annuel hors révision)

(cf. tableau 8).

## ■ Plafonds de loyers

Les loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers « Robien ». A Paris et dans les communes limitrophes la valeur obtenue en zone A peut être augmentée de 20 %.

**Tableau 8** Plafonds de loyers PLI (au 1<sup>er</sup> janvier 2005)

Zone C	Zone B	Zone A	Zone A bis
6,39 €/m <sup>2</sup>	8,89 €/m <sup>2</sup>	12,79 €/m <sup>2</sup>	15,35 €/m <sup>2</sup>

**Tableau 9**

Etablissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux* pour les HLM, SEM et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux* pour les autres emprunteurs
<b>CDC</b>	80	4,21 %	-
<b>Crédit Foncier de France</b>	84	de 3,98 % à 4,26 %	de 3,98 % à 4,71 %
<b>Dexia</b>	60	4,26 %	de 4,26 % à 4,71 %
<b>Crédit Mutuel</b>	8	3,98 %	de 3,98 % à 4,43 %
<b>CNCA</b>	8	4,20 %	de 4,20 % à 4,65 %
<b>Total</b>	<b>240</b>		

\* Il s'agit des taux distribués de ces prêts indexés sur le taux du Livret d'Épargne Populaire (LEP)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 (JO du 7 mars 2001) modifiant le CCH et deux arrêtés du même jour : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Ces dispositions ont été codifiées sous les articles R 391-1 à R 391-9 du CCH (nouveaux). Arrêté modificatif du 29 juillet 2004 (JO du 31 juillet 2004).

<sup>2</sup> Arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003).

# **Prêt conventionné (PC) et Prêt à l'accession sociale (PAS)**

## **Avertissement**

On distingue des prêts conventionnés (PC) et des prêts conventionnés garantis par le FGAS<sup>1</sup>, dénommés PAS.

Un PC et un PAS sont exclusifs l'un de l'autre, un PAS étant accordé sous conditions de ressources (cf. Tableau 21 page 24).

L'ensemble des règles applicables à ces prêts est décrit aux pages suivantes.

<sup>1</sup> Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété.

## ☞ Caractéristiques des prêts<sup>1</sup>

### ■ Montant maximal autorisé du prêt

100 % du coût de l'opération (prix de vente ou prix de revient).

### ■ Durée initiale du prêt

5 ans minimum à 30 ans maximum.

### ■ Changement de durée en cours de remboursement

Rallongement maximum de 5 ans. Pas de durée minimale de réduction.

### ■ Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt des PC et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge.

### ■ Taux de référence des PC et des PAS<sup>2</sup>

Il est égal pour le mois suivant à la moyenne des 3 derniers TME<sup>3</sup> (arrondie au multiple de 5 centimes le plus proche).

Exemple : le taux de référence pris en compte au 1<sup>er</sup> décembre 2004 est la moyenne des TME de août, septembre, octobre 2004 soit : 4,10 %.

### ■ Marge<sup>4</sup>

**Tableau 10** Marge (en %)

Durée	PRÊT À TAUX FIXE				PRÊT À TAUX RÉVISABLE <sup>5</sup>
	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC ordinaire	2,3	2,5	2,65	2,75	2,3
PAS	1,7	1,9	2,05	2,15	1,7

Le taux plafond des PC est modifié à compter du 1<sup>er</sup> jour d'un mois si le taux de référence a varié de plus de 25 centimes depuis la dernière modification.

<sup>1</sup> Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifié par le décret n°2004-286 du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004) ; arrêté du 4 octobre 2001 modifié par l'arrêté du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004).

<sup>2</sup> Arrêté du 23 juillet 1992.

<sup>3</sup> Taux moyen mensuel des emprunts d'Etat à 7 ans et plus.

<sup>4</sup> Arrêté du 18 mars 1993.

<sup>5</sup> L'application des clauses de révision du taux peut entraîner un allongement ou une réduction de la durée du prêt. Au delà de la durée maximale, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception des dettes résultant d'un arriéré éventuel.

### ■ Un prêt conventionné avec ou non la garantie du FGAS peut financer la réalisation de travaux dans un logement, visant à :

- 1 - Augmenter les surfaces et améliorer les conditions d'habitabilité et notamment la mise en conformité aux normes minimales fixées par la réglementation relative aux prêts conventionnés.
- 2 - Adapter un logement pour les besoins de personnes handicapées physiques.
- 3 - Réaliser des travaux d'économie d'énergie.
- 4 - Agrandir au minimum de 14 m<sup>2</sup> la surface habitable par extension ou surélévation<sup>1</sup>.
- 5 - Aménager des locaux non destinés à l'habitation en logements conformes aux normes minimales de surface et d'habitabilité fixées par la réglementation des prêts conventionnés<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ce type d'opération est assimilable à de la construction neuve et donc répond aux conditions fixées par la réglementation relative à l'octroi d'un prêt conventionné pour construire ou acquérir un logement neuf.

<sup>2</sup> Ou ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date.

### ■ Les conditions d'âge du logement

Les travaux mentionnés ci-avant doivent être réalisés dans des logements répondant aux conditions d'âge suivantes :

**Tableau 11**

Type de travaux	Logements existants		
	sans condition d'âge	achevés depuis au moins 10 ans	avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1981 <sup>2</sup>
Économie d'énergie			●
Amélioration "seule"		●	
Adaptation pour les personnes handicapées		●	
Agrandissement de surface habitable	●		
Aménagement de locaux pour la création de logement(s)	●		

Le montant toutes taxes comprises des travaux doit être au minimum égal à 4 000 € pour les types de travaux (1, 2 et 3).

## Prêt social location-accession (PSLA)<sup>1</sup>

Ce sont des prêts dédiés à la location-accession définie par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984. Ces prêts sont éligibles à la TVA à taux réduit et à l'exonération de TFPB. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir une décision d'agrément.

- **Montant des prêts** : le PSLA est un prêt conventionné pouvant financer jusqu'à 100% de l'opération.
- **Conditions de financement** : Durée maximale 30 ans. Le taux est celui du marché (dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés). Il est possible d'adosser le prêt sur la ressource du livret A ; dans ce cas, le taux est indexé sur ce livret et les prêts sont accordés dans la limite d'enveloppes distribuées par adjudication annuelle. Les taux et enveloppes valables en 2004 ont été les suivants :

Tableau 12

Établissements distributeurs	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie d'une collectivité locale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques en cas de transfert du prêt
Crédit Mutuel - CIC	45	3,80 %	3,80 à 4,50 %	3,80 à 4,10 %
CNCE	20	4,70 %	4,70 à 4,95 %	4,70 à 5,00 %
Crédit Coopératif	20	3,90 %	3,90 à 4,15 %	3,90 à 4,20 %
CNCA	15	3,80 %	3,80 à 4,05 %	3,80 à 4,10 %
<b>Total</b>	<b>100</b>			

**Tableau 13** Plafonds de loyer en phase locative (au 1<sup>er</sup> juillet 2004)

Zone C	Zone B	Zone A	Zone A bis
6,32 €/m <sup>2</sup>	6,81 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	9,27 €/m <sup>2</sup>

**Tableau 14** Plafonds de prix (au 1<sup>er</sup> janvier 2005)

Zone C	Zone B	Zone A
1648 €/m <sup>2</sup>	1865 €/m <sup>2</sup>	3238 €/m <sup>2</sup>

Le prix de vente figurant dans le contrat de location-accession est inférieur aux plafonds mentionnés dans le Tableau 14 ; il est minoré de 1,5% par année de location.

1 Décret n°2004-286 du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004) et arrêté du même jour.

# Prêt à 0 % (à partir du 1<sup>er</sup> février 2005)

## Montant du prêt

Le montant du prêt à 0 % est au plus égal à :

- 20 % du coût de l'opération quand ce coût ne dépasse pas les coûts maximaux ci-après ou 20 % de ces maxima dans le cas contraire<sup>1</sup>,
- ou 50 % des autres emprunts (soit 33 % de l'endettement total) si ce montant est inférieur à la limitation calculée ci-dessus<sup>1</sup>.

**Tableau 15** Les coûts et prêts maximaux par ménage<sup>2</sup> et par zones<sup>3</sup>

Nombre de personnes du ménage	Logement ancien			Logement neuf	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B ou C
<b>1 personne</b>	72 000 €	44 000 €	41 250 €	80 000 €	55 000 €
<b>2 personnes</b>	101 250 €	66 000 €	61 875 €	112 500 €	82 500 €
<b>3 personnes</b>	112 500 €	76 000 €	71 250 €	125 000 €	95 000 €
<b>4 personnes</b>	123 750 €	86 000 €	80 625 €	137 500 €	107 500 €
<b>5 personnes</b>	135 000 €	96 000 €	90 000 €	150 000 €	120 000 €
<b>6 personnes et plus</b>	146 250 €	106 000 €	99 375 €	162 500 €	132 500 €

## Exemples

- **Personne seule (1 personne)**  
Coût d'opération dans le neuf en Zone A 80 000 €  
Autres emprunts 40 000 €  
**Le montant du prêt à 0 % est limité à 16 000 €**  
(20 % x 80 000 €)
- **Couple avec 2 enfants (4 personnes),**  
Coût d'opération dans le neuf en Zone B 120 000 €  
Autres emprunts 50 000 €  
**Le montant du prêt à 0 % est limité à 21 500 €**  
(20 % du coût maximal de 107 500 €)
- **Couple (2 personnes),**  
Coût d'opération dans l'ancien en Zone C 70 000 €  
Autres emprunts 24 000 €  
**Le montant du prêt à 0 % est limité à 12 000 €**  
(plus petit résultat des deux calculs : soit 24 000 € x 50 % = 12 000 € au lieu de 61 875 x 20 % = 12 375 €)

<sup>1</sup> Article R. 318-8 du CCH (nouveau). Ce taux peut être porté à 30% dans les zones urbaines sensibles et les zones franches urbaines définies par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

<sup>2</sup> Le ménage est constitué de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

<sup>3</sup> Arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003).

## 👉 Conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du prêt à 0% dépendent exclusivement des revenus du ménage de l'année N-2 entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars et de l'année N-1 entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 décembre.

- les emprunteurs les plus modestes bénéficient d'un différé total de remboursement ; la durée de ce différé est la plus longue autorisée par la réglementation,
- les emprunteurs intermédiaires bénéficient d'un différé sur une fraction (75 ou 50 %) du prêt à 0 %,
- les emprunteurs plus aisés remboursent le prêt sans différé.

On distingue dans la vie du prêt, selon que le ménage bénéficie ou non d'un différé de remboursement, une ou deux périodes définies ainsi :

### ■ Période 1 (en mois)

En cas de différé total de remboursement, elle correspond à la durée de celui-ci.

En cas de différé partiel ou d'absence de différé, elle correspond à la phase de remboursement du capital qui ne fait pas l'objet du différé.

En cas de différé de remboursement sur le montant total du prêt, la durée maximale de la période 1 fixée en application de la réglementation est obligatoirement réduite à la plus longue des durées des prêts attribués par le même établissement de crédit pour financer l'opération.

L'emprunteur peut demander à bénéficier d'une durée plus faible. Toutefois, la durée de cette période ne peut être inférieure à 6 ans.

La durée est fixée de manière définitive lors de la notification de l'offre de prêt.

Les durées maximales de la période 1 fixées par la réglementation sont indiquées aux Tableaux 16 a et b des pages 18 et 19.

### ■ Période 2 (en mois)

Elle n'existe qu'en cas de différé total ou partiel, et correspond à la phase de remboursement du capital ayant fait l'objet d'un différé.

Les durées de la période 2 sont également indiquées aux Tableaux 16 a et b des pages 18 et 19.



## 👉 Conditions de remboursement<sup>1</sup> par tranche de revenu fiscal de référence

**Tableau 16a** Zone A - neuf et ancien

Revenu fiscal de référence	% du prêt avec différé	Période 1		Période 2	
		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés	Durée	Mensualité pour 10 000 € empruntés
moins de 12 641 €	100 %	216 mois	-	48 mois	208,33 €
de 12 641 € à 15 800 €	75 %	216 mois	11,57 €	36 mois	208,33 €
de 15 801 € à 18 950 €	50 %	180 mois	27,78 €	24 mois	208,33 €
de 18 951 € à 22 110 €	0 %	96 mois	104,17 €	-	-
de 22 111 € à 25 270 €	0 %	96 mois	104,17 €	-	-
de 25 271 € à 28 420 €	0 %	72 mois	138,89 €	-	-
plus de 28 420 €	0 %	72 mois	138,89 €	-	-

<sup>1</sup> Les durées de période 1 sont celles en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> février 2005 ; la mensualité est calculée pour le montant maximal du prêt hors assurance.

### Exemples

Un ménage composé de 4 personnes ayant disposé d'un revenu fiscal de référence de 14 000 € en N-1 qui désire accéder dans le neuf en zone B, a droit à un prêt à taux zéro maximum de 21500 €. Les conditions de remboursements sont :

- Différé de remboursement sur 75 % du prêt soit **16 125 €**
- Durée de la période 1 **216 mois**
- Durée de la période 2 **36 mois**
- Soit**
- Remboursement de 5 375 € en 216 mensualités de : **24,88 €**  
(21 500/ 10 000 x 11,57)
- Puis**
- Remboursement du solde de 16 125 € en 36 mensualités de : **447,92 €**  
(21 500/ 10 000 x 208,33)

**Tableau 16b** Zone B et C - neuf et ancien

Revenu fiscal de référence	% du prêt avec différé	Période 1		Période 2	
		Durée maximale	Mensualité pour 10 000 € empruntés	Durée	Mensualité pour 10 000 € empruntés
moins de 12 641 €	100 %	216 mois	-	48 mois	208,33 €
de 12 641 € à 15 800 €	75 %	216 mois	11,57 €	36 mois	208,33 €
de 15 801 € à 18 950 €	50 %	180 mois	27,78 €	24 mois	208,33 €
de 18 951 € à 22 110 €	0 %	96 mois	104,17 €	-	-
de 22 111 € à 25 270 €	0 %	96 mois	104,17 €	-	-
de 25 271 € à 29 230 €	0 %	72 mois	138,89 €	-	-
plus de 29 230 €	0 %	72 mois	138,89 €	-	-

# Plafonds de ressources

👉 Définition de la catégorie de ménage en Prêt locatif aidé (PLAI/PLUS/PLS)

Tableau 17

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	<b>Une personne seule</b>
2	<b>Deux personnes</b> ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	<b>Trois personnes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ou une personne seule avec une personne à charge</li> <li>■ ou un jeune ménage sans personne à charge</li> </ul>
4	<b>Quatre personnes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ou une personne seule avec deux personnes à charge</li> </ul>
5	<b>Cinq personnes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ou une personne seule avec trois personnes à charge</li> </ul>
6	<b>Six personnes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ou une personne seule avec quatre personnes à charge</li> </ul>

Un couple marié composé de deux conjoints dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans constitue un jeune ménage<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Arrêté du 29 juillet 1987.

## 👉 Prêt locatif à usage social (PLUS) et PLUS-CD (opérations de construction-démolition)

Indexés en fonction du salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC) visé à l'article L141.2 du Code du Travail<sup>1</sup>.

Les plafonds de ressources sont ceux indiqués au Tableau 18 ci-après.

Néanmoins, pour chaque opération, les contraintes suivantes doivent être respectées :

- 30 % **au moins** des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds.
- 10 % **au plus** des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources restent inférieures à 120 % desdits plafonds.

<sup>1</sup> cf. article 56 de la loi 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

<sup>2</sup> Arrêté du 29 Juillet 1987 modifié notamment par les arrêtés suivants : arrêté du 26 juin 1998 (JO du 28 juin 1998) et arrêté du 13 août 1999 (JO du 25 août 1999) ainsi que circulaire UHC/FB3 n°2004-71 du 22 décembre 2004

**Tableau 18** Revenus imposables<sup>2</sup> en euros de l'année N-2

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	16 989 €	16 989 €	14 771 €
2	25 390 €	25 390 €	19 724 €
3	33 285 €	30 521 €	23 721 €
4	39 739 €	36 559 €	28 635 €
5	47 280 €	43 279 €	33 686 €
6	53 203 €	48 701 €	37 962 €
Par personne supplémentaire	5 928 €	5 426 €	4 234 €

## 👉 Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Indexés en fonction du salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC) visé à l'article L.141.2 du Code du Travail<sup>1</sup>.

**Tableau 19** Revenus imposables<sup>2</sup> en euros de l'année N-2

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	9 345 €	9 345 €	8 123 €
2	15 234 €	15 234 €	11 835 €
3	19 971 €	18 312 €	14 231 €
4	21 857 €	20 107 €	15 836 €
5	26 004 €	23 804 €	18 527 €
6	29 263 €	26 786 €	20 879 €
Par personne supplémentaire	3 261 €	2 985 €	2 328 €

**Nota bene :**

Les plafonds de ressources en PLAI sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS mais ne correspondent pas toujours à 60 % des plafonds de ressources PLUS.

<sup>1</sup> Article 56 de la loi 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

<sup>2</sup> Arrêté du 13 juin 2000 (JO du 21 juin 2000) ainsi que circulaire UHC/FB3 n°2004-71 du 22 décembre 2004

## Prêt à 0%

Seuls peuvent bénéficier du prêt à 0 % les ménages dont le revenu fiscal de référence<sup>1</sup> de l'avant dernière année (N-2) entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars et de la dernière année (N-1) entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 décembre n'excède pas les montants ci-après :

**Tableau 20** Revenus fiscaux de référence

Nombre de personnes du ménage	Zone A	Zone B ou C
1 personne	22 110 €	18 950 €
2 personnes	28 420 €	25 270 €
3 personnes	32 390 €	29 230 €
4 personnes	35 540 €	32 390 €
5 personnes et plus	38 690 €	35 540 €

<sup>1</sup> A compter du 1<sup>er</sup> février 2005 (Le revenu fiscal de référence du ménage correspond à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes du ménage pour l'année considérée).

## 👉 Prêt à l'accession sociale (PAS)

Plafonds des revenus fiscaux de référence de l'avant dernière année ou de la dernière année précédant l'offre de prêt<sup>1</sup>.

**Tableau 21** Plafonds des revenus fiscaux de référence en métropole (cf. page 27 pour la définition des zones)

Nombre de personnes du ménage <sup>2</sup>	Zone A	Zone B et C
1	15 204 €	12 146 €
2	22 316 €	17 764 €
3	26 800 €	21 364 €
4	31 294 €	24 959 €
5	35 801 €	28 570 €
Par personne supplémentaire	+ 4 498 €	+ 3 598 €

## 👉 Prêt social location-accession (PSLA)

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements financés à l'aide d'un PSLA sont ceux du PAS.

<sup>1</sup> Arrêté du 4 octobre 2001.

<sup>2</sup> Le ménage se définit par l'ensemble des personnes vivant au foyer du bénéficiaire du prêt.

## 👉 Prêt locatif social (PLS)<sup>1</sup>

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.

**Tableau 22** Revenus imposables<sup>2</sup> en euros de l'année N-2

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	22 086 €	22 086 €	19 202 €
2	33 007 €	33 007 €	25 641 €
3	43 271 €	39 677 €	30 837 €
4	51 661 €	47 527 €	37 226 €
5	61 464 €	56 263 €	43 792 €
6	69 164 €	63 311 €	49 351 €
Par personne supplémentaire	7 706 €	7 054 €	5 504 €

<sup>1</sup> Décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 (JO du 7 mars 2001).

<sup>2</sup> Arrêté du 29 Juillet 1987 modifié notamment par les arrêtés suivants : arrêté du 26 juin 1998 (JO du 28 juin 1998) et arrêté du 13 août 1999 (JO du 25 août 1999) ainsi que circulaire UHC/FB3 n°2004-71 du 22 décembre 2004

## 👉 Prêt locatif intermédiaire (PLI)<sup>1</sup>

Depuis le 29 juillet 2004, les plafonds de ressources sont déduits de ceux du PLUS dans les conditions suivantes :

- **Zone A** : 180% des plafonds  
« Ile de France hors Paris et communes limitrophes ».
- **Zone B** : 160% des plafonds  
« Autres régions ».
- **Zone C** : 140% des plafonds  
« Autres régions ».

Il en résulte les valeurs indiquées dans le tableau ci-contre :

**Tableau 23** Revenus imposables en euros de l'année N-2

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	30 580 €	23 634 €	20 679 €
2	45 702 €	31 558 €	27 614 €
3	54 938 €	37 954 €	33 209 €
4	65 806 €	45 816 €	40 089 €
5	77 902 €	53 898 €	47 160 €
6	87 662 €	60 739 €	53 147 €
Par personne supplémentaire	9 767 €	6 774 €	5 928 €

<sup>1</sup> Décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 (JO du 7 mars 2001) modifiant le CCH, et deux arrêtés du même jour : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Ces dispositions ont été codifiées sous les articles R 391-1 à R 391-9 du CCH (nouveaux). Arrêté modificatif du 29 juillet 2004 (JO du 31 juillet 2004).

# Zones territoriales

## ☞ Zones « Robien »<sup>1</sup>

### ■ Zone A :

- Agglomérations de Paris
- Côte d'Azur
- Genevois français

### ■ Zone A bis<sup>2</sup>

- Paris et 29 communes limitrophes

### ■ Zone B

- Agglomérations de plus de 50 000 habitants
- Communes chères situées aux franges de l'agglomération de Paris et en zones littorales ou frontalières
- Départements d'Outre Mer

### ■ Zone C

- Reste du territoire

<sup>1</sup> Arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003).

<sup>2</sup> Non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; créée pour le PSLA et le PLI.

<sup>3</sup> Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifié ; dernière modification par arrêté du 29 novembre 2004 comportant la liste des communes et/ou cantons concernés.

<sup>4</sup> Pour les PLA seulement, cf. circulaire n° 2004-15/UHC/DH2 du 6 juillet 2004.

## ☞ Zones territoriales PLAI, PLUS, PLS<sup>3</sup>

### Zone I

- Agglomération de Paris.
- Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile-de-France.

### Zone I bis<sup>4</sup>

- Centre à forte densité urbaine de la zone I, la zone dite I bis se compose de la commune de Paris et des 29 communes limitrophes.

### Zone II

- La région Ile-de-France hors zone I.
- Les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants.
- Les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile-de-France.
- Les îles non reliées au continent.
- Les cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin.

### Zone III

- Le reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre-Mer.

Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction  
Sous-Direction financement et budget  
Bureau des études financières  
Arche de la Défense - Paroi Sud - 92055 Paris La Défense Cedex 04  
**Téléphone** : 01 40 81 21 22 - **Télécopie** : 01 40 81 94 49  
**mél** : fb1.dguhc@equipement.gouv.fr  
Conception : DGUHC/FB  
Mise en page : GLC Communication - Impression : PDI

**Arche sud**

**92055 La Défense**

**cedex**

**téléphone :**

**33 (0) 1 40 81 21 22**

**télécopie :**

**33 (0) 1 40 81 94 49**

**internet :**

**[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)**