

ADIL



- LA
D R O
M E -

information
logement

ADIL 26

L'ACCESSION SOCIALE

Association Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme
44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex

Tél. 04 75 79 04 44 - mail adil26@dromenet.org - site <http://adil.dromenet.org>

AGRÉE PAR L'ANIL, CONVENTIONNÉE PAR LE MINISTÈRE DU LOGEMENT

LE PRÊT À TAUX 0 EN 2016

Les conditions liées au bénéficiaire

- L'emprunteur doit être une personne physique qui sera propriétaire du logement financé ou titulaire d'un contrat de location-accession.
- L'emprunteur (et le cas échéant le co-emprunteur) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les 2 années précédant l'offre de prêt.
Exceptions :
 - titulaire d'une carte d'invalidité (2^{ème} ou 3^{ème} catégorie),
 - bénéficiaire d'une Allocation Adulte Handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé,
 - victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.
- Conditions de ressources**
Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé de :
 - la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N - 2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale,
 - le coût total de l'opération divisé par 9.

PLAFONDS DE RESSOURCES		
Nb d'occupants	Zone B2	Zone C
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	62 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
8 et +	86 400 €	76 800 €

Zone B2 : Ancône, Beaumont-lès-Valence, Beauvallon, Bourg-de-Péage, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Chatuzange-le-Goubet, Étoile-sur-Rhône, Génissieux, Malissard, Montboucher-sur-Jabron, Montéléger, Montélier, **Montélimar**, Montmeyran, Mours-Saint-Eusèbe, Peyrins, Portes-lès-Valence, **Romans-sur-Isère**, St-Marcel-lès-Valences, Tain, **Valence**.

Cornas, Guilherand-Granges, Mauves, Rochemaure, St-Jean-de-Muzols, St-Péray, Soyons, le Teil, Tournon.

Zone C : autres communes de la Drôme ou de l'Ardèche.

Les conditions liées à l'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de **résidence principale** par le bénéficiaire et les personnes prises en compte.

- **au moins huit mois par an** sauf en cas de force majeure, pour raison de santé ou en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle
- L'occupation du logement doit intervenir dans le **délai d'un an** suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
- Cette occupation à titre de résidence principale doit durer **au moins 6 ans**

Dans certains cas (mutation professionnelle, divorce, rupture PACS, invalidité, chômage de plus d'un an), le logement peut être mis en location.

- Déclaration à l'organisme prêteur
- Location d'une durée maximum de 6 ans
- Condition de ressources du locataire (plafonds PLS) et loyer plafonné (plafond PLS)

En cas de vente ou de donation du bien, le PTZ doit être remboursé.

Exception : possibilité de demander le transfert du prêt sur une nouvelle opération.

- Avant 6 ans : la nouvelle opération doit être éligible au PTZ.
- Au-delà de 6 ans : le transfert est possible sur toute opération.

Les opérations éligibles

Logements neufs et assimilés

Le PTZ peut financer :

- la construction d'un logement (y compris achat du terrain),
- l'acquisition d'un logement neuf,
- l'achat et/ou l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés auparavant à l'habitation,
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession,
- l'acquisition d'un logement ayant ou devant faire l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf.

Logements anciens

- **Logement faisant l'objet de travaux pour un montant supérieur au 1/3 du prix d'acquisition (hors frais) :**
 - création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes,
 - modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes,
 - travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés à l'aide d'un Éco-PTZ.

Les travaux peuvent être réalisés par l'accédant, seront alors pris en compte le coût des matériaux et la location du matériel.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans.

- **Logement acquis dans le cadre d'une vente HLM**
 - Achat par un locataire HLM de son logement ou d'un logement appartenant à son bailleur,
 - prix de vente inférieur à l'évaluation des Domaines,
 - montant du PTZ limité à 10%.

Le montant du PTZ

Coût de l'opération plafonné



40%
(10% pour les ventes HLM)

- Coût d'achat du terrain ou du logement,
- travaux à l'exception de ceux financés par un Éco PTZ,
- frais d'agence,
- viabilisation, honoraire de géomètre,
- assurance dommage-ouvrage,
- taxe d'aménagement.

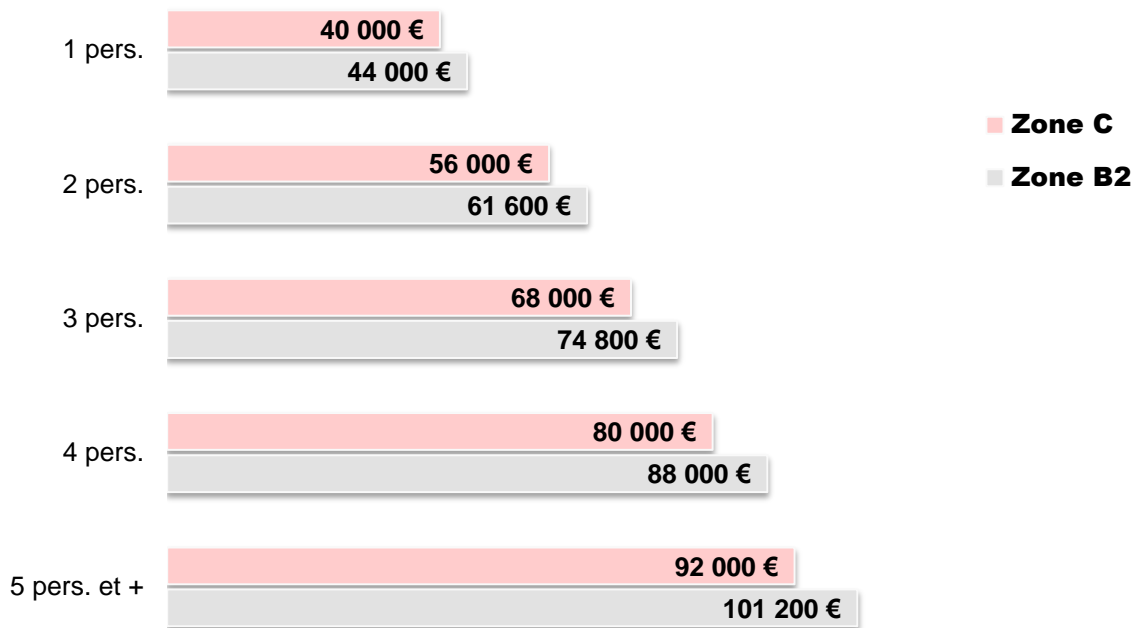
Le PTZ ne peut excéder le montant des autres prêts.

Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas pris en compte

Plafonds d'opération

Montant plafond d'opération pris en compte		
Nb d'occupants	Zone B2	Zone C
1	110 000 €	100 000 €
2	154 000 €	140 000 €
3	187 000 €	170 000 €
4	220 000 €	200 000 €
5	253 000 €	230 000 €

Montant maximum du PTZ :



Le remboursement du PTZ

La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus, de la situation familiale de l'emprunteur et de la localisation du projet.

Dans tous les cas, le remboursement s'effectue en 2 périodes, l'emprunteur ne commençant à rembourser qu'à l'issue de la période de différé.

Le quotient familial

Les ressources prises en compte (RFR N-2 ou revenu plancher) sont divisées par un coefficient lié au nombre de personnes du ménage.

Nb de pers.	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Coefficient	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Revenus familialisés		Durée totale	Période de différé total	Période de remboursement
Zone B2	Zone C			
≤ à 16 500 €	≤ à 14 000 €	25 ans	15 ans	10 ans
de 16 501 à 18 000 €	de 14 001 € à 15 000 €	22 ans	10 ans	12 ans
de 18 001 € à 27 000 €	de 15 001 € à 24 000 €	20 ans	5 ans	15 ans

Période de différé

Elle ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts.

L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période dans la limite de quatre ans.

Exemple de financement

Couple avec 2 enfants Projet : achat d'un logement à Valence	
Prix d'acquisition (hors frais)	175 000 €
Montant des travaux	58 500 €
Revenus : 3 000€ / mois	RFR 2014 : 32 400 €
PLAN DE FINANCEMENT	
Apport personnel	15 700 € (frais notariés + frais liés aux prêts)
PTZ	Montant : 88 000 € (le coût de l'opération est pris à hauteur de 220 00 €) Remboursement : 25 ans dont un différé de remboursement de 15 ans
Prêt Action Logement	7 000 € / 10 ans
PAS	138 500 € / 25 ans (mensualités lissées)

Evolution des charges de remboursement des prêts

Montant des mensualités (y compris assurances des prêts) :

Année	PAS (138500 €)	PTZ (88000 €)	Prêt employeur (7000 €)	Total échéances	Capital restant dû
1	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	226637 €
2	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	219579 €
3	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	212320 €
4	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	204855 €
5	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	197176 €
6	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	189278 €
7	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	181154 €
8	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	172797 €
9	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	164201 €
10	927,37 €	45,76 €	61,32 €	1034,45 €	155358 €
11	988,69 €	45,76 €		1034,45 €	146254 €
12	988,69 €	45,76 €		1034,45 €	136874 €
13	988,69 €	45,76 €		1034,45 €	127208 €
14	988,69 €	45,76 €		1034,45 €	117248 €
15	988,69 €	45,76 €		1034,45 €	106985 €
16	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	96531 €
17	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	86028 €
18	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	75473 €
19	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	64864 €
20	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	54201 €
21	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	43480 €
22	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	32702 €
23	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	21863 €
24	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	10962 €
25	255,36 €	779,09 €		1034,45 €	0 €

Solvabilisation du PTZ

En l'absence du PTZ, la mensualité globale s'élèverait à 1 222 € contre 1034 € avec.

Pour la même mensualité (1034€), le budget s'élèverait à 213 500 € sans le PTZ contre 249 200€ avec.

LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Conditions

Le bénéficiaire doit être salarié d'une entreprise du secteur privé, hors secteur agricole, d'au moins 10 salariés.

Le logement doit

- être situé sur le territoire français,
- être la résidence principale de l'emprunteur,
- respecter les normes énergétiques pour les logements neufs ou être classé D maximum au titre du DPE pour les logements anciens.

Montant du prêt		
Zone géographique	Montant minimum	Montant maximum
B2	10 000 €	15 000 €
C	10 000 €	10 000 €

Majorations :

Le prêt peut être majoré à hauteur de 5 000 € à 10 000 €, dans la limite des plafonds ci-dessus, pour les salariés :

- en mobilité professionnelle,
- acquéreurs de logements dans le cadre de l'accèsion sociale à la propriété,
- acquéreurs de logement dans le cadre de la vente HLM,
- jeunes de moins de 30 ans.

Majoration possible de 16 000 €, dans la limite de 50% du coût des travaux, pour certains travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.

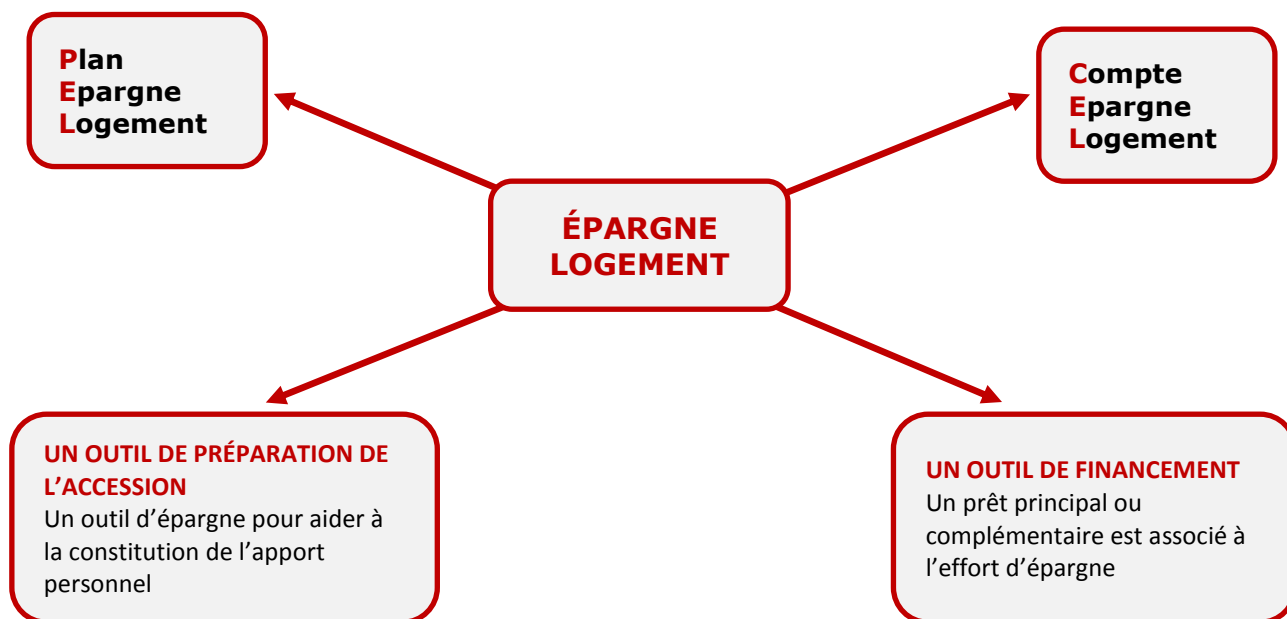
L'attribution et le montant des prêts peuvent être modulés selon le montant de l'enveloppe annuelle accordée par l'UESL aux CIL.

Taux : taux du livret A au 31 décembre de l'année N-1 avec un taux plancher de 1%.

Pour 2016 : 1%

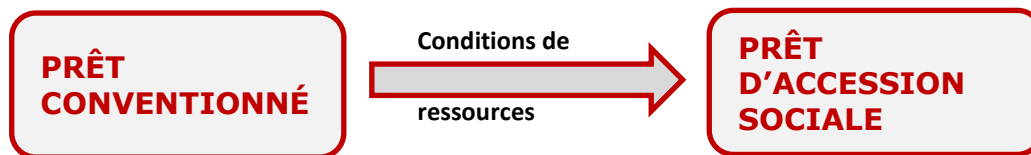
Durée : 20 ans maximum

L'ÉPARGNE-LOGEMENT



		PEL <small>PEL ouvert à compter du 01/02/2016</small>	CEL
Phase épargne	Versement initial	225€	300€
	Montant maxi	61 200€	15 300€
	versements	Minimum : 540€/ans	Libres (75€ minimum)
	Disponibilité des fonds	Tout retrait entraîne la clôture du plan	Retraits libres mais clôture du compte si le solde est inférieur à 300€
	Taux de rémunération	1,5% (2,5% prime d'État incluse)	2/3 du taux du livret A (0,5% au 03/03/16)
	Durée max.de l'épargne	10 ans	
	Fiscalité	Les intérêts sont non-imposables mais soumis aux prélèvements sociaux.	
Phase prêt	Opérations financières	Construction, achat d'un logement neuf ou ancien avec ou sans travaux, travaux d'agrandissement ou d'amélioration. Résidence principale ou locative (également résidence secondaire pour les PEL et CEL ouverts avant le 01/03/11)	
	Montant du prêt	Selon intérêts acquis pendant la phase d'épargne et durée de l'emprunt Maximum : 92 000 €	Maximum 23 000 €
	Durée	2 à 15 ans	
	Taux	2,70%	Taux de rémunération de l'épargne+1,5%
	Prime d'État	50% des intérêts acquis dans la limite de 1000 ou 1500 € (logements verts)+majoration familiale Condition : prêt PEL d'au moins 5 000 €	50% des intérêts acquis pris en compte pour le prêt dans la limite de 1 144 €

LE PRÊT CONVENTIONNÉ, LE PRÊT D'ACCESSION SOCIALE



Le prêt d'accèsion sociale (PAS) a pour objectif de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages aux revenus modestes. Il bénéficie **d'une garantie de l'État**.

En cas de défaillance de l'emprunteur, si la mise en jeu de l'hypothèque ne suffit pas à couvrir les sommes restant dues, la banque est indemnisée par la SGFAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accèsion Sociale).

	PC	PAS
Bénéficiaires	Personne physique qui sera ou qui est propriétaire du logement	
		Conditions de ressources (mêmes conditions que pour le PTZ)
Conditions d'occupation	Le logement doit être occupé à titre de résidence principale (mêmes règles que le PTZ) Possibilité d'opérations locatives mais le logement doit être la résidence principale du locataire. Conventionnement obligatoire pour les logements anciens, sur option pour les logements neufs)	
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Achat ou construction d'un logement neuf, ▪ achat et/ou aménagement à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation, ▪ acquisition d'un logement ancien y compris travaux d'adaptation et d'économie d'énergie, ▪ certains travaux : <ul style="list-style-type: none"> - adaptation pour les logements de – de 10 ans, - économie d'énergie pour les logements existant au 1^{er} juillet 1981, - agrandissement, - travaux d'amélioration d'un logement de + 10 ans. 	
Montant	100% du coût de l'opération (au sens du PTZ) → Les frais notariés et ceux liés aux prêts ne sont pas finançables	
Taux	Taux fixé par la banque dans la limite d'un taux maximal <ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ à 12 ans : 3,25% ▪ > à 12 ans et ≤ à 15 ans : 3,45% ▪ > à 15 ans et ≤ à 20 ans : 3,60% ▪ > à 20 ans : 3,70% ▪ taux révisable : marge maximum de 2,30% 	
Durée	5 à 30 ans	
Frais de dossier		500 € maxi
Garantie	Sûretés réelles ou cautionnement	Hypothèque (frais réduits)
Aide	L'emprunteur peut bénéficier de l'APL s'il remplit les conditions.	

LE PSLA (PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION)

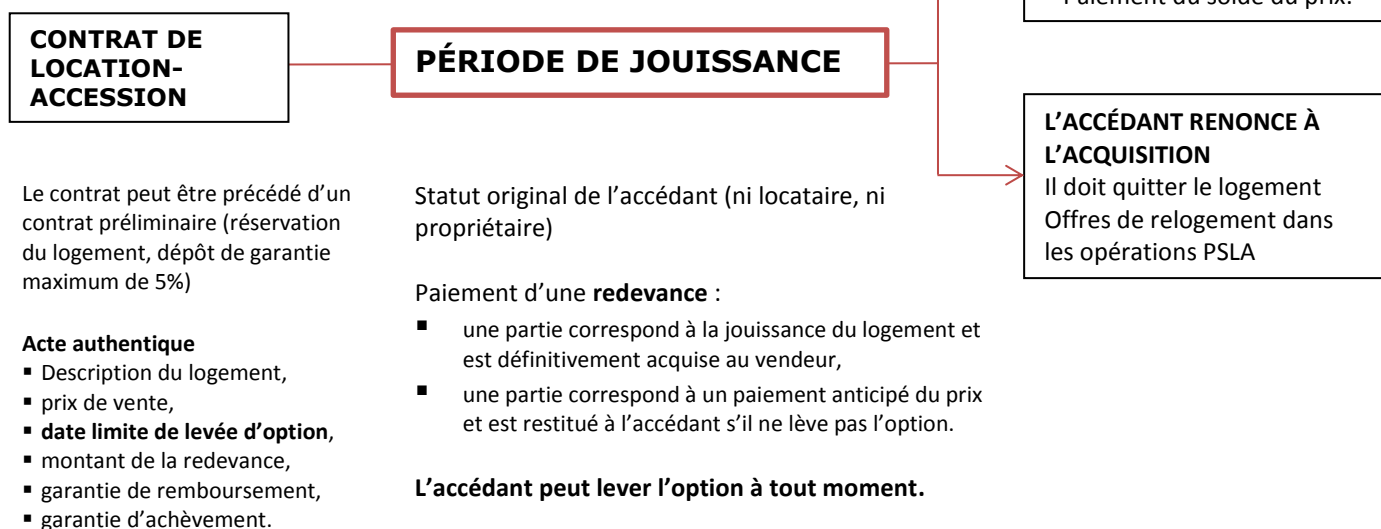
La location-accession

Loi du 09.08.04 relative au soutien à la consommation

La location-accession est un contrat par lequel un vendeur, particulier ou professionnel, s'engage à transférer la propriété d'un logement à un accédant, qui optera ou non pour l'achat après une période de jouissance à titre onéreux.

Conditions

- L'immeuble doit être à usage d'habitation ou mixte habitation et professionnel.
- Le logement peut être neuf ou ancien (logement neuf uniquement pour opération en PSLA)



LE PSLA (PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION)

Logement

- le PSLA doit financer une opération de construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession,
- le logement doit être la résidence principale de l'accédant,
- le prix de vente ne doit pas excéder un plafond par m² de surface utile,

Plafonds de prix de vente en 2016	
Zone géographique	Prix maxi hors taxe/m ² SU
B2	2 392 €
C	2 093 €

Surface utile =
Surface habitable
+ ½ surfaces annexes
+ ½ surface garage ou stationnement
dans la limite de 6m²

- la fraction locative de la redevance ne doit pas excéder un plafond mensuel

Redevance mensuelle (fraction locative) maximale en 2016	
B2	8,38 €
C	7,78 €

Accédants :

Les ressources de l'accédant doivent être inférieures à un plafond.

L'éligibilité au PSLA s'apprécie lors de la signature du contrat préliminaire ou à défaut lors de la signature du contrat de location-accession.

Plafonds de ressources 2016	
Nb d'occupants	Zone B et C2
1	23 792 €
2	31 727 €
3	36 699 €
4	40 666 €
5 et +	44 621 €

L'opérateur :

- promoteur, organisme HLM...
- **Le vendeur doit obtenir un agrément du préfet.**
Une convention est signée avec l'État qui prévoit notamment le montant maximum de la redevance.
- A la signature du contrat de location accession, le vendeur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un prêt conventionné pour financer l'acquisition.

CARACTÉRISTIQUES DU PSLA

Le PSLA est un prêt conventionné accordé au vendeur qui peut être transféré à l'acquéreur au prorata de la fraction correspondant au logement qu'il acquière.

- Le PSLA peut financer 100% du coût de l'opération.
- **Durée** : 30 ans maxi avec possibilité de prolonger à 35 ans.
- **Taux** : Lorsque le PSLA est refinancé sur des ressources issues de la collecte du livret A, le taux varie selon le statut du vendeur (organisme HLM, promoteur privé...)
 - 2015 : entre 2 et 2,30%
 - Si l'établissement de crédit finance le PSLA sur ses fonds propres, le taux est libre mais dans la limite du taux maximal des prêts conventionnés.
- **Transfert du PSLA à l'accédant**
L'accédant n'est pas tenu d'accepter le transfert du PSLA.
La banque peut refuser le transfert du PSLA si l'accédant ne présente pas des garanties de solvabilité suffisante.
L'accédant peut cumuler le PSLA avec un PTZ, un prêt Action logement.

GARANTIE DU PSLA

Garantie de rachat

Dans les 15 ans de la levée d'option, l'accédant peut demander au vendeur de racheter son logement en cas :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle de +70km,
- chômage de plus d'un an,
- invalidité,
- divorce ou dissolution d'un PACS.

Prix de rachat

- dans les 5 années de la levée d'option : prix de vente
- au-delà de 5 ans : prix de vente - 2,5% par année écoulée.

Garantie de relogement

Le vendeur doit proposer 3 offres de relogements :

- à l'accédant qui a levé l'option et qui se trouve dans l'une des conditions de la garantie de rachat,
- en cas de non levée de l'option.

Dans tous les cas, les ressources du ménage doivent être inférieures aux plafonds PLUS

FISCALITÉ DES OPÉRATIONS EN PSLA

- Application du **taux de TVA réduit (5,5%)**
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
Cette exonération bénéficie au vendeur pendant la phase locative puis à l'accédant.

LES AIDES AU LOGEMENT

Le remboursement d'un ou plusieurs crédits immobiliers constitue une dépense de logement pouvant donner lieu au versement d'une aide au logement selon les ressources, la composition familiale, le lieu de situation de l'immeuble.

Selon la nature du prêt principal, l'aide sera :

- l'APL (prêt conventionné, PAS, PSLA),
- l'allocation logement (autre prêt).

Montant de l'aide (exemples) :

Revenu moyen	Type d'opération	Pers. seule + 1 PAC	Pers. seule + 2 PAC	Couple	Couple + 1 PAC	Couple + 2 PAC	Couple + 3 PAC
1500€/mois	Neuf	132 €	225 €	31 €	132 €	225 €	300 €
	Ancien	74 €	154 €	0	74 €	154 €	214 €
1750 €/mois	Neuf	68 €	159 €	0	68 €	159 €	253 €
	Ancien	15 €	91	0	15 €	91 €	171 €
2000 €/mois	Neuf	0	92	0	0	92 €	200 €
	Ancien	0	28	0	0	28 €	121 €

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX : L'ÉCO PRÊT À TAUX 0

Conditions

- Propriétaire occupant ou propriétaire bailleur
Pas de condition de ressources
- Résidence principale de l'emprunteur ou des personnes destinées à occuper le logement
- **Logement achevé avant le 1^{er} janvier 1990**

Travaux éligibles

- **Réalisation d'un bouquet de travaux (au moins 2 catégories de travaux) parmi les catégories de travaux suivants :**
 - isolation thermique de la totalité de la toiture,
 - isolation thermique d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur,
 - isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées et remplacement des portes donnant sur l'extérieur,
 - installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants,
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.
- Réalisation de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement
- Travaux ouvrant droit aux aides à la rénovation énergétique de l'ANAH (programme Habiter Mieux)
- **Travaux de réhabilitation de système d'assainissements non collectif.**

Les travaux (autre que sur système d'assainissement) doivent être réalisés par un **professionnel labélisé RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement)

Ils ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt et être réalisés dans un délai maximum de 3 ans.

Caractéristiques du prêt

Type de travaux	Prêt maximum
Bouquet de 2 travaux	20 000 €
Bouquet de 3 travaux (ou performance énergétique globale minimale)	30 000 €
Réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €
Programme Habiter Mieux	Montant du reste à charge dans la limite de 20 000 €

Durée de remboursement : 10 ou 15 ans (bouquet 3 travaux, performance énergétique globale).

INVESTISSEMENT LOCATIF : LA LOI PINEL

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire dit « PINEL » concerne les opérations réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

CONTRIBUABLES CONCERNÉS

Personnes physiques et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Au titre d'une même année d'imposition, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour 2 logements au maximum.

OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

- Construction,
- acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement,
- acquisition et transformation en logement de locaux affectés à un autre usage que l'habitation,
- acquisition d'un logement qui a fait ou doit faire l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf,
- acquisition d'un logement ne satisfaisant pas les conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Pour les constructions, le permis de construire doit être déposée entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Pour les acquisitions, c'est l'acte authentique doit être signé dans cette période.

La loi de finances pour 2016 a supprimé la condition de mixité des immeubles (au sein d'un même immeuble comportant au moins 5 logements, au moins 20% des logements ne devaient pas faire l'objet du dispositif Pinel).

Normes énergétiques :

- Logements neuf : RT2012
- Logement ancien assimilés à des logements neufs : label HPE ou BBC
- Autre logement anciens : exigence de performance énergétique globale (arrêté du 5 mars 2012)

Zonage

La loi PINEL s'applique uniquement dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

→ Communes en zone A bis, A et B1

→ Communes en zone B2 qui ont bénéficié d'un agrément du préfet de région :

Drôme	Ardèche
Beaumont-lès-Valence	Guilherand-Granges
Bourg-de-Péage	Le Teil
Bourg-lès-Valence	Saint-Péray
Malissard	Tournon-sur-Rhône
Montboucher-sur-Jabron	
Montélier	
Montélimar	
Portes-lès-Valence	
Romans-sur-Isère	
Saint-Marcel-lès-Valence	
Tain-l'Hermitage	
Valence	

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

- Louer le logement pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans (prorogation possible jusqu'à 12 ans)
Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale du locataire.
La location peut être consentie à un ascendant ou à un descendant.
- La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement ou de l'acquisition de l'immeuble.
- Conditions de ressources du locataire

COMPOSITION DU FOYER	ZONE B2
Personne seule	27 136 €
Couple	36 238 €
Pers. seule ou couple ayant une pers. à charge	43 580 €
Pers. seule ou couple ayant deux pers. à charge	52 611 €
Pers. seule ou couple ayant trois pers. à charge	61 890 €
Pers. seule ou couple ayant quatre pers. à charge	69 749 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 7 780 €

- **Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé.**

Loyer Plafond en 2016 (B2)	8,75 € / m²
Coefficient multiplicateur	0,7 + 19/Surface (maximum : 1,2)

surface habitable
+ surface annexe dans la
limite de 8 m² et à l'exclusion
des garages

Exemple : logement 45m²
Coefficient multiplicateur = 0,7+19/45 = 1,12
Loyer maxi = 45 x (8,75 x 1,12) = 441 €

Exemple : logement 100 m²
Coefficient multiplicateur = 0,7+19/100 = 0,89
Loyer maxi = 100 x (8,75 x 0,89) = 778,75 €

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Taux de la réduction d'impôt :

- **12% pour un engagement de 6 ans,**
- **18% pour un engagement de 9 ans,**
- **prorogation de 3 ans : 3%**

Base de la réduction : prix d'acquisition (frais notariés inclus) dans la double limite de :

- **5 500 €/m² de surface habitat,**
- **montant total de 300 000 €.**

La réduction d'impôt est répartie, par part égale sur 6 ou 9 ans. En cas de prorogation : 1/3 par an.

