



Accession sociale (PSLA, « zones ANRU ») : plafonds 2020

Le Code général des impôts (art.278 sexies 1° et 2°) prévoit notamment l'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété :

- portant sur des logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU – dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006 - et depuis le 1^{er} janvier 2015 dans les quartiers prioritaires politique de la ville (cf. analyse juridique n° 2014-22, 2015-38, 2016-36 et 2018-01) ;
- portant sur les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés (opérations PSLA).

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, des plafonds de prix et de ressources, revalorisés chaque année au 1^{er} janvier, doivent notamment être respectés.

Accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville

Zones ANRU et quartiers prioritaires politique de la ville

(CGI : art 278 sexies, arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 28.12.18 : JO du 30.12.18, BOFIP du 18.1.19)

Pour être éligibles au taux réduit de TVA, les immeubles doivent être acquis (ou construits) par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond de ressources (correspondant aux plafonds de ressources PLS majorés de 11 % (CGI : art. 278 sexies I-7° / CCH : L.411-2 al. 10).

Plafonds de ressources

Pour 2020, les plafonds de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	34.641	34.341	30.115
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	51.771	51.771	40.216
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	67.866	62.232	48.364
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	81.027	74.544	58.387
5 personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	96.405	88.245	68.685
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	108.480	99.303	77.408
Par personne supplémentaire	+ 12.088	+ 11.065	+ 8 633

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2 (soit avis d'imposition 2019 portant sur les revenus 2018).

Opérations de location-accession financées par un PSLA

Plafonds de ressources

(arrêté du 26.3.04 modifié : art 1^{er}, annexe III, arrêté du 4.10.01 : art. 3)

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession (PSLA), les logements en location-accession sont accessibles à des ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds de ressources PTZ (dans la version du dispositif antérieure à 2011). Depuis le 1^{er} janvier 2015, ces plafonds sont révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac (cf. analyse juridique n° 2014-18).

Pour 2020, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A	Zone B ou C
1	32.637	24.740
2	45.691	32.990
3	52.219	38.160
4	59.400	42.284
5 et plus	67.756	46 398

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2019 portant sur les revenus 2018) ;
- "revenu plancher" : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 30.9.14 (JO du 14.10.14) pour les décisions d'agrément accordées à compter du 1^{er} février 2015.

Prix plafonds pour l'accession sociale (PSLA, ANRU)

Dans le cadre des opérations PSLA et des opérations d'accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville, le prix de vente (ou de construction) du logement ne doit pas excéder un certain plafond.

Pour 2020, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile)
A bis	4.886
A	3.702
B1	2.965
B2	2.588
C	2.263

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.111-2) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire 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 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Le classement des communes dans les zones A bis, A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 30.9.14 (JO du 14.10.14).

Fraction locative de la redevance dans le cadre des opérations PSLA

Pour 2020, la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants :

- 13,67 € en zone A bis,
- 10,51 € en zone A,
- 9,05 € en zone B1,
- 8,68 € en zone B2,
- 8,06 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 30.9.14 (JO du 14.10.14) pour les décisions d'agrément délivrées à compter du 1^{er} février 2015.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux