

SOMMAIRE

I. PEEC 1% Logement

- Article 192 de la loi de finances pour 2009, relatif à la contribution de la PEEC au financement du PNRU et de l'Anah
- Article 117 de la loi de finances rectificative pour 2008, relatif au dispositif GRL

II. Avantages fiscaux en faveur des logements économes en énergie et de l'investissement locatif : loi de finances pour 2009 et loi de finances rectificative pour 2008

III. Aménagements du dispositif PTZ : loi de finances pour 2009 - loi de finances rectificative pour 2008 - décrets du 19 décembre 2008

IV. Plafonds PAS : arrêté du 21 octobre 2008

V. PEEC Agricole : arrêté du 10 décembre 2008 relatif à la délivrance de reçus libératoires

VI. PASS-FONCIER® : circulaire du 21 octobre 2008 relative au nouveau prêt à 0 % et au dispositif d'aide à l'accession PASS-FONCIER®

VII. Plan de rachat de 30 000 logements : circulaire du Premier Ministre du 17 octobre 2008

VIII. Plafonds de ressources HLM : circulaire du Ministre du Logement et de la Ville du 30 décembre 2008

IX. Liste des textes concernant le 1 % Logement publiés en 2008

RAPPEL : Site Internet de l'UESL

Une nouvelle rubrique « ESPACE JURIDIQUE » est accessible depuis novembre 2008 (Espace professionnel - partie documentation).

Cette rubrique regroupe l'ensemble des textes législatifs et réglementaires applicables au 1% Logement, les conventions passées par l'UESL ainsi que l'ensemble des recommandations, notes de procédure et documents d'application émis par l'Union.

I. PEEC 1% Logement : article 192 de la loi de finances pour 2009 relatif à la contribution de la PEEC au financement du PNRU et de l'Anah et article 117 de la loi finances rectificative pour 2008 relatif à la GRL®

Deux mesures importantes, intéressant directement le 1% Logement ont été adoptées dans le cadre de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 (*Journal Officiel* du 28 décembre 2008) et de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 (*Journal Officiel* du 31 décembre 2008).

Ces dispositions concernent d'une part la contribution du 1% Logement au financement du PNRU et de l'Anah et d'autre part le dispositif GRL.

Elles sont à mettre en perspective avec certaines des dispositions relatives à la PEEC figurant dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en cours d'examen devant le Parlement.

- **Contribution de la PEEC au financement du PNRU et de l'Anah (article 192 de la loi de finances pour 2009)**

L'article 3 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit la possibilité d'employer les ressources résultant de la PEEC à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et des actions de l'Anah (projet de nouvel article L. 313-3 du CCH).

En perspective de ces dispositions et des nouvelles modalités de financement de l'ANRU et de l'Anah, la Commission des finances de l'Assemblée Nationale a proposé, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2009, un amendement visant à permettre le suivi par le Parlement du montant de la contribution du 1% Logement à ce titre.

L'article 192 de la loi de finances pour 2009 prévoit ainsi la présentation par le Gouvernement, en annexe générale au projet de loi de finances de l'année, d'un rapport récapitulatif, pour l'exercice budgétaire en cours d'exécution et l'exercice suivant, la contribution de la PEEC au financement du PNRU et de l'Anah.

Cette annexe devra indiquer la répartition détaillée de ces crédits. Elle sera déposée sur le bureau des assemblées parlementaires et distribuée au moins cinq jours francs avant l'examen en première lecture par l'Assemblée Nationale de l'article d'équilibre du projet de loi de finances de l'année.

Les dispositions de l'article 192 de la loi de finances pour 2009 s'inscrivent dans le cadre des règles relatives à l'emploi des fonds et au contrôle parlementaire de l'affectation des ressources de la PEEC qui seront adoptées lors du vote du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

- **Octroi de la garantie de l'Etat dans le cadre du dispositif GRL® (article 117 de la loi de finances rectificative pour 2008)**

La convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 relative au PASS-GRL® définit les caractéristiques de ce dispositif, en précisant notamment les modalités de son financement par l'UESL, l'intervention financière de l'Etat nécessitant des dispositions législatives spécifiques.

L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 a autorisé l'Etat à accorder sa garantie au dispositif PASS-GRL® pour les locataires éligibles qui ne relèvent pas du 1% Logement (cf. 1% Logement Juridique Info n° 21 - janvier 2008).

Le 1^{er} alinéa du III de l'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007 subordonne l'octroi de la garantie de l'Etat au respect de conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés, notamment en ce qui concerne la solvabilité.

L'article 117 du projet de loi de finances rectificative pour 2008 complète cette disposition en prévoyant que la garantie de l'Etat est accordée dans tous les cas où le montant du loyer est inférieur à 50 % des ressources du locataire.

Il définit par conséquent le taux d'effort maximum du locataire, sans référence à un taux d'effort minimum.

Par ailleurs, le bénéfice de la garantie de l'Etat demeure soumis aux autres conditions d'éligibilité découlant de la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006.

Un décret devrait déterminer les modalités d'application de l'ensemble de l'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007.

L'article 192 de la loi de finances pour 2009 et l'article 117 de la loi de finances rectificative pour 2008 peuvent être téléchargés sur le site Internet de l'UESL (« Espace juridique » – rubrique législative et réglementaire – année 2008).

Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 - (extrait)

Article 192 - Contribution de la PEEC au financement du PNRU et de l'Anah

Le Gouvernement présente, en annexe générale au projet de loi de finances de l'année, un rapport récapitulatif, pour l'exercice budgétaire en cours d'exécution et l'exercice suivant, la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction au financement du programme national de rénovation urbaine et de l'Agence nationale de l'habitat, en indiquant la répartition détaillée de ces crédits.

Cette annexe générale est déposée sur le bureau des assemblées parlementaires et distribuée au moins cinq jours francs avant l'examen, par l'Assemblée nationale, en première lecture, de l'article d'équilibre du projet de loi de finances de l'année.

Loi de finances n° 2008-1443 rectificative pour 2008 - (extrait)

Article 117 - PASS-GRL[®]

Le premier alinéa du III de l'article 85 de la loi no 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi rédigé :

« L'octroi de la garantie de l'Etat prévue aux I et II est subordonné au respect des conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés. Sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité, la garantie de l'Etat est accordée dans tous les cas où le montant du loyer est inférieur à 50 % des ressources du locataire. »

II. Avantages fiscaux en faveur des logements économes en énergie et de l'investissement locatif : loi de finances pour 2009 et loi de finances rectificative pour 2008

La loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 (*Journal Officiel* du 28 décembre 2008) traduit plusieurs des engagements pris par le Gouvernement en faveur du développement durable.

Elle comporte ainsi un important volet en faveur des logements économes en énergie, dont l'une des principales mesures est la création d'un prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens à usage de résidence principale.

D'autres dispositions sont destinées à favoriser l'investissement locatif, dont notamment les modifications apportées au régime fiscal applicable en matière d'usufruit locatif social.

Les mesures suivantes, adoptées dans le cadre de la loi de finances pour 2009 et complétées pour certaines d'entre elles par la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 (*Journal Officiel* du 31 décembre 2008), doivent plus particulièrement être signalées :

- création d'un éco-prêt à taux zéro,
- aménagement du dispositif de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts pour l'accession à la propriété,
- réforme des dispositifs d'investissement locatif « Robien » et « Borloo » et création d'un nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif.

I. Création d'un éco-prêt à taux zéro

L'article 99 de la loi de finances pour 2009, par la création d'un nouvel article 244 quater U dans le code général des impôts, instaure un nouveau crédit d'impôt en faveur des établissements financiers.

Peuvent bénéficier de ce crédit d'impôt les établissements financiers assujettis à l'impôt sur les sociétés (ou à l'impôt sur le revenu), qui effectuent à titre de profession habituelle des opérations de banque conformément à l'article L. 511-1 du Code monétaire et financier. Les CIL/CCI, qui ne remplissent pas ces conditions, n'ont donc pas en l'état la possibilité de délivrer l'éco-prêt à taux zéro.

Ce crédit d'impôt est destiné à permettre aux établissements en cause d'octroyer des avances remboursables sans intérêt (éco-prêt à taux zéro) dont les caractéristiques et les bénéficiaires sont définis par le nouvel article 244 quater U du CGI, lequel précise également la nature des travaux finançables.

• Caractéristiques

L'éco-prêt à taux zéro est consenti sur une durée de 10 ans maximum et permet le financement de la totalité de certains travaux, réalisés dans des logements anciens achevés avant le 1er janvier 1990.

Il est plafonné à 30 000 euros, ce plafond étant unique quelque soit la situation, la surface du logement, ou le nombre d'occupant.

Les logements concernés doivent être à usage de résidence principale au sens de l'article R. 318-7 du CCH, c'est-à-dire occupés par leur propriétaire ou leur locataire au moins huit mois par an (sauf en cas de force majeure, obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle ou raisons de santé).

L'article 244 quater U du CGI précise notamment que :

- il ne peut être accordé qu'une seule avance par logement ;

- les dépenses de travaux financées n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable ;
- l'éco-prêt à taux zéro peut être cumulé avec le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le NPTZ obtenu le cas échéant pour l'acquisition du logement ; pour les propriétaires bailleurs, il peut être cumulé avec le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et la déduction de charges sur les revenus fonciers.

- **Bénéficiaires**

L'éco-prêt à taux zéro peut être accordé, sans condition de ressources, aux personnes physiques propriétaires :

- de leur habitation principale,
- d'un logement déjà loué à titre de résidence principale du locataire dans lequel les travaux financés sont réalisés,
- d'un logement destiné à la location à titre de résidence principale du locataire, après réalisation des travaux financés par ledit prêt.

Il peut également être octroyé aux copropriétaires, pour financer leurs quote-parts de charges correspondant à des travaux réalisés dans les parties communes (ou dans les parties privatives à usage commun) de la copropriété dans laquelle ils possèdent leur habitation principale ou un logement qu'ils donnent ou s'engagent à donner en location à titre de résidence principale.

Les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique peuvent également bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro lorsqu'elles :

- mettent gratuitement le logement faisant l'objet des travaux à la disposition de l'un de leurs associés personne physique au titre de son habitation principale,

- donnent en location ou s'engagent à donner en location le logement, à titre de résidence principale.

- **Nature des travaux financables**

Les travaux éligibles sont divisés par l'article 244 quater U du CGI en trois groupes :

- Travaux d'isolation thermique, de chauffage et de production d'eau chaude.

Ce premier groupe comporte six catégories de travaux qui seront définis par un décret d'application.

L'éco-prêt à taux zéro ne peut être accordé que dans la mesure où les travaux réalisés concernent au moins deux de ces six catégories.

- Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.
- Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur devra fournir à l'établissement de crédit un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés.

Il devra transmettre, dans un délai de 2 ans courant à compter de la date d'octroi du prêt, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis précités.

Un décret « technique » et un décret financier préciseront les modalités d'application du dispositif, un arrêté à paraître devant par ailleurs définir les niveaux d'exigence de performance technique permettant de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro.

Ces dispositions s'appliqueront aux avances remboursables émises entre le 1er jour du 3ème mois suivant la publication au *Journal Officiel* du décret d'application précité et le 31 décembre 2013.

II. Aménagement du dispositif de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'accession à la propriété

L'article 103 de la loi de finances pour 2009 modifie le dispositif de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'accession à la propriété instauré par l'article 5 de la loi TEPA du 21 août 2007 (article 200 *quaterdecies* CGI - cf. 1% Logement Juridique Info n° 21 de janvier 2008).

- **Recentrage du dispositif concernant les logements neufs**

L'article 200 *quaterdecies* CGI modifié prévoit que le bénéfice du crédit d'impôt sera réservé, en ce qui concerne les logements neufs, à ceux qui respectent les caractéristiques techniques et la performance visées à l'article L. 111-9 du CCH.

Sont concernés les logements acquis neufs en VEFA ou que le contribuable fait construire, qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application à paraître et au plus tard à compter du 1er janvier 2010.

- **Majoration du crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de certains logements neufs**

Pour les logements dont la performance énergétique est supérieure à celle prévue par la réglementation en vigueur, le nombre d'annuités prises en compte pour la détermination du crédit d'impôt est porté à 7 annuités (au lieu de 5 précédemment).

Par ailleurs, le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % pour toute la période (au lieu de 40% pour la première année et 20% pour les suivantes, tel que prévu précédemment).

La majoration du crédit d'impôt s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2009, et aux logements que le contribuable fait construire qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de cette même date.

Le décret n° 2009-1 du 2 janvier 2009 (*Journal Officiel* du 3 janvier 2009), précise que les logements concernés doivent répondre aux conditions d'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique – BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 8 mai 2007 (nouvel article 46 *AZA septies* de l'annexe III du CGI).

Hormis les nouvelles dispositions applicables aux logements neufs, le dispositif de l'article 200 *quaterdecies* du CGI demeure inchangé, notamment en ce qui concerne les logements anciens.

Pour mémoire, l'article 200 *quaterdecies* du CGI, son décret d'application du 16 avril 2008 ainsi que l'instruction fiscale du 10 avril 2008, ont fait l'objet d'un commentaire dans le 1% Logement Juridique Info n° 24 de juin 2008, notamment concernant leurs applications pratiques en matière de PRET ACCESSION et de prêts-relais accordés pour le financement d'une nouvelle résidence principale.

Les précisions apportées sur les nouvelles dispositions applicables aux logements neufs viennent donc compléter ces premiers commentaires.

III. Réforme des dispositifs d'investissement locatif « Robien » et « Borloo » et nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif

- **Dispositifs « Robien » et « Borloo »**

L'article 104 de la loi de finances pour 2009 modifie les dispositions de l'article 31-I.1° h du GCI en qui concerne les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire.

Il conditionne le bénéfice des dispositifs fiscaux « Robien recentré » et « Borloo neuf » au respect des prescriptions techniques de l'article L. 111-9 du CCH (réglementation thermique obligatoire).

En revanche, les dispositions applicables aux logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou aux locaux transformés en logement demeurent inchangées.

Cette mesure s'appliquera aux logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application prévu par le texte et au plus tard à compter du 1er janvier 2010.

Par ailleurs, l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 prévoit la suppression des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » à compter du 1er janvier 2010, en limitant leur bénéfice aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 3 avril 2003 et le 31 décembre 2009.

Enfin, le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit le recentrage de ces dispositifs sur les logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (article 15 du projet de loi).

Si cette disposition est adoptée, un arrêté établira pour trois ans un classement des communes par zones, cette mesure ne s'appliquant qu'à compter du lendemain de la publication de ce texte.

• **Nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif**

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 instaure un dispositif de réduction d'impôt applicable aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (nouvel article 199 septuies du CGI).

L'octroi de la réduction est conditionné à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans, à un tiers au foyer fiscal du bénéficiaire.

Cet engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure et prévoir le respect des plafonds de loyer applicables au dispositif « Robien recentré ».

Par ailleurs, le logement doit être situé dans une des zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, définies par un arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

L'arrêté du 30 décembre 2008 (*Journal Officiel* du 31 décembre 2008) réserve l'application du dispositif aux logements situés en zones 1, 2, 3. Ces zones correspondent respectivement aux zones A, B1, B2 définies par l'arrêté du 10 août 2006, retenues pour l'application des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo », à l'exclusion des logements situés en zone C.

Pour bénéficier du dispositif, le logement doit également remplir des caractéristiques respectant les prescriptions techniques de l'article L. 111-9 du CCH (règlementation thermique obligatoire). Il est à noter que cette condition n'est applicable qu'à compter de la publication d'un décret précisant les modalités de justification par le maître d'ouvrage du respect de ces prescriptions.

Le logement doit, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 :

- faire l'objet d'une acquisition intervenant entre ces deux dates, pour la transformation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation en logement ;
- faire l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire, pour les locaux que le contribuable fait construire ;
- faire l'objet de travaux de réhabilitation (qui seront définis par décret), pour les locaux ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La réduction d'impôt octroyée au titre du nouvel article 199 *septvicies* du CGI est :

- limitée, au titre d'une même année d'imposition, à l'acquisition, à la construction ou à la transformation d'un seul logement ;
- exclusive, pour le même logement, de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* du 1° du I de l'article 31 (dispositifs « Robien » et « Boorlo ») ; par conséquent, pour l'année 2009, les contribuables bénéficient d'une option entre ce nouveau dispositif et les dispositifs actuels « Robien recentré » et « Boorlo neuf ».

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Elle est susceptible d'être reportée pendant 6 ans, si la fraction de la réduction d'impôt pour une année excède l'impôt dû.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

Son taux est fixé à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010, et à 20 % pour les logements acquis ou construits à compter de 2011.

• Applications pratiques pour les CIL/CCI

Les opérations relevant du dispositif « Robien recentré », modifié par les articles 104 de loi de finances pour 2009 et 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, demeurent finançables dans les conditions prévues à la convention Etat/UESL du 15 juillet 2004 relative à l'intervention du 1% Logement dans la location-accession, le logement locatif et la rénovation urbaine. Il est rappelé que ce financement s'effectue sous réserve de l'engagement pris par le bailleur de respecter les plafonds de ressources et de loyer PLI pour les locataires.

A ce jour, l'intervention du 1% Logement au titre des opérations relevant du nouveau dispositif d'investissement locatif de l'article 199 *septvicies* du CGI n'est pas prévue.

En effet, ce dispositif n'est pas visé par la convention du 15 juillet 2004, tout comme ne l'est pas le dispositif « Borloo neuf » (cf. réponse F1 du 1% Logement Juridique Info n° 9 « Questions pratiques Aides aux ménages »).

L'attention des CIL/CCI est par ailleurs attirée sur la suppression du dispositif « Robien recentré » à compter du 31 décembre 2009 et sur l'option dont bénéficient les contribuables en 2009 entre les dispositifs précités.

Les CIL/CCI devront donc s'assurer du respect de l'engagement pris par le bailleur, dans la convention de financement, de souscrire au dispositif « Robien recentré » lors de l'option qu'il exerce au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

III. Aménagements du dispositif du prêt à taux 0 % : article 100 de la loi de finances pour 2009- article 30 de la loi de finances rectificatives pour 2008- décrets du 19 décembre 2008

Le dispositif du prêt à taux 0 %, modifié en février 2005 par l'article 93 de la loi de finances pour 2005 créant un article 244 *quater* J dans le code général des impôts (cf. 1% Logement Juridique Info n° 2 - mai 2005) vient d'être à nouveau réformé, afin de traduire l'engagement pris par le Gouvernement en faveur du développement durable et de contribuer au plan de relance de l'économie annoncé par le Président de la République en décembre 2008.

Deux mesures concernant les logements neufs et modifiant le I de l'article 244 *quater* J du CGI, ont donc été adoptées :

- la majoration du NPTZ pour les logements présentant un niveau élevé de performance énergétique (article 100 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 publiée au *Journal Officiel* du 28 décembre 2008) ;
 - le doublement du NPTZ pour les avances émises entre le 15 janvier 2009 et le 31 décembre 2009 (article 30 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 publiée au *Journal Officiel* du 31 décembre 2008).
- **Majoration du NPTZ pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique**

Il est introduit une nouvelle majoration du NPTZ, d'un montant de 20 000 € maximum, applicable aux opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement qui atteignent un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur.

Le niveau de performance énergétique applicable ainsi que les justificatifs devant être

fournies par l'emprunteur seront déterminés par décret.

Cette disposition s'applique aux avances remboursables émises à compter du premier jour du premier mois suivant la publication du décret en Conseil d'Etat qui doit fixer ses modalités d'application, et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2010.

- **Doublement du NPTZ**

Une augmentation temporaire du plafond du montant du NPTZ est instaurée. Ainsi, le plafond des avances remboursables émises entre le 15 janvier 2009 et le 31 décembre 2009 est porté à 65 100 €, au lieu de 32 500 € précédemment.

Cette disposition :

- concerne exclusivement les avances consenties pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- n'exclue pas les majorations antérieurement prévues par l'article 244 *quater* J (majoration dans les ZUS et les ZFU et majoration de 15 000 € pour les opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété) ;
- est sans incidence sur les plafonds de ressources applicables qui demeurent inchangés.

Ces dispositions sont précisées par les décrets n° 2008-1365 et n° 2008-1366 du 19 décembre 2008 (*Journal Officiel* du 20 décembre 2008).

Des modifications substantielles sont par ailleurs apportées aux modalités antérieures de calcul du montant plafond du NPTZ ainsi qu'aux modalités de remboursement par l'emprunteur.

- Modifications des modalités de calcul du montant plafond du NPTZ.

L'article 2 du décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 modifie l'article R. 318-10 CCH pour permettre le doublement effectif du du montant du NPTZ pour les logements neufs.

Ce doublement s'appliquera aux logements définis à l'article R.318-2 1^{er} et 3^{ème} du CCH, c'est à dire :

- la construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement,
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation,
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation,
- l'acquisition d'un logement dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Le montant de base de l'avance pour les logements neufs est désormais égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

- 30 % (au lieu de 20% précédemment) du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4. Ce taux est porté à 40% (au lieu de 30% précédemment) dans les ZUS et ZFU ;
- 100 % (au lieu de 50% précédemment) du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Par ailleurs, le décret n° 2008-1366 du 19 décembre 2008 modifie l'article R. 318-30 1° du CCH. Le montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du montant de base du NPTZ est revalorisé en fonction des zones A, B et C, la zone B étant différenciée de la zone C.

Montants plafonds du NPTZ dans le neuf

(applicable du 15 janvier au 31 décembre 2009)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Coût de l'opération (Prix maximum)			Montant maximum du NPTZ par opération (30% du prix maximum)*		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1	107 000	88 000	69 000	32 100	26 400	20 700
2	150 000	126 500	103 000	45 000	37 950	30 900
3	167 000	143 000	119 000	50 100	42 900	35 700
4	183 500	159 000	134 500	55 050	47 700	40 350
5	200 500	175 500	150 000	60 150	52 650	45 000
6 et plus	217 000	191 500	165 500	65 100	57 450	49 650

* Dans les ZUS et ZFU, le montant maximum du NPTZ est porté à 40% du coût maximum de l'opération

- Modifications des modalités de remboursement par l'emprunteur.

L'article R.318-12 du CCH prévoyait que les modalités de remboursement du NPTZ, déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance, étaient fonction des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération et des ressources de l'emprunteur.

L'article 3 du décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 modifie ces dispositions, afin que soient désormais pris en compte, en complément de ces premiers critères, la localisation du logement (selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 du CCH) ainsi que son caractère neuf ou ancien.

Ces nouveaux critères (localisation et caractère neuf ou ancien du logement) sont également pris en considération pour la détermination des durées de remboursement et de différé, lesquelles sont rallongées pour les logements neufs (R. 318-32 et R. 318-33 du CCH modifiés par le décret n° 2008-1366 du 19 décembre 2008).

Le rallongement des durées de remboursement et de différé du NPTZ peut entraîner des conséquences pratiques sur l'articulation des différents financements et la durée du bail à construction dans le dispositif PASS-FONCIER®, qui doivent être analysées notamment au regard des dispositions de la circulaire du 21 octobre 2008 relative NPTZ et au dispositif PASS-FONCIER® (cf. VI.).

Modalités de remboursement du NPTZ dans le neuf

(applicable du 15 janvier au 31 décembre 2009)

NPTZ sans majoration (avance ne faisant l'objet d'aucune des majorations prévues en cas d'aide à l'accession des collectivités locales, ou en ZFU ou en ZUS)				
Revenu fiscal de référence		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B et C			
moins de 23.688	moins de 15.801	26 ans	18 ans 100 % du prêt	8 ans
-	de 15.801 à 19.750	24 ans	18 ans 75 % du prêt	6 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	19 ans	15 ans 50 % du prêt	4 ans
43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	12 ans	PAS DE DIFFERE	
-	31.589 et plus	9 ans		

NPTZ avec majoration (avance faisant l'objet d'une ou plusieurs majorations prévues en cas d'aide à l'accession des collectivités locales, ou en ZFU ou en ZUS)				
Revenu fiscal de référence		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B et C			
moins de 23.689	moins de 15.801	30 ans	18 ans 100 % du prêt	12 ans
-	de 15.801 à 19.750	27 ans	18 ans 75 % du prêt	9 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	21 ans	15 ans 50 %	6 ans
43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	16 ans	PAS DE DIFFERE	
-	31.589 et plus	12 ans		

IV. Plafonds PAS : arrêté du 21 octobre 2008 modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés

L'arrêté du 21 octobre 2008 modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés (*Journal Officiel* du 28 octobre 2008) a été pris suite à l'annonce le 1er octobre 2008, par le Président de la République, d'un plan de quatre actions complémentaires visant à soutenir la construction et à maintenir la mise en chantier de logements.

L'arrêté prévoit la revalorisation, pour les offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, des plafonds de ressources ouvrant droit à un prêt à l'accession sociale à la propriété. Ces plafonds sont portés au niveau des plafonds de ressources applicables au prêt à taux zéro.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2010, les plafonds de ressources du PAS seront fixés à hauteur des plafonds PLUS, étant précisé qu'ils demeureront fixés selon un découpage Zone A, B et C, et non selon le zonage PLUS.

Les plafonds PAS actualisés sont consultables sur le site de l'UESL et doivent être pris en considération par les CIL/CCI pour l'appréciation des ressources des salariés sollicitant un PRET ACCESSION pour les opérations réalisées dans l'ancien sans travaux (article 4 de l'arrêté du 16 mars 1992).

Pour finir, il est signalé que l'article 21 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit la minoration de 10,3% des plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux, et ce à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

Les CIL/CCI seront informés de l'adoption éventuelle de cette mesure et de ses conséquences notamment sur les PRÊTS ACCESSION.

V. PEEC Agricole : arrêté du 10 décembre 2008 relatif à la délivrance de reçus et à la communication d'informations par les organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction.

L'arrêté du 10 décembre 2008 relatif à la délivrance de reçus et à la communication d'informations par les organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction, établi sous signature conjointe du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche et du Ministre du Logement et de la Ville, a été publié au *Journal Officiel* du 30 décembre 2008.

L'arrêté prévoit la délivrance par les organismes collecteurs de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction, en contrepartie des sommes qu'ils reçoivent, de reçus libératoires. Ces reçus doivent être établis conformément au formulaire homologué sous le numéro CERFA 13774 et sont distincts du modèle de reçu libératoire utilisé au titre de la PEEC 1% Logement.

L'attention des CIL/CCI est attirée sur les points suivants :

- Le « reçu bis » est supprimé pour la PEEC Agricole. Un nouveau reçu devra donc être délivré en cas d'erreur dans l'émission du reçu initial.
- Il n'est pas donné de précision sur le nombre de volets que comporte le reçu libératoire, mais on peut considérer que trois volets doivent être établis.
- La communication aux DDE des doubles des reçus délivrés n'est pas une obligation, les directeurs départementaux de l'équipement ayant toutefois la faculté de se faire communiquer une copie des reçus dans un délai de trois ans suivant leur délivrance.

- L'obligation de transmettre aux DDE, avant le 1er avril, les états arrêtés des sommes reçues au titre de la PEEC 1% Logement et leur utilisation (cf. arrêté du 19 juillet 1979 modifié relatif au contrôle des organismes contrôleurs de la PEEC) n'est pas reprise pour la PEEC Agricole.
- L'obligation de communiquer aux DDE le montant des sommes collectées est maintenue, mais ces informations doivent être transmises avant le 31 janvier et non avant le 1er avril.

L'arrêté du 10 décembre 2008 et le formulaire CERFA 13774 peuvent être téléchargés sur le site de l'Union, dans la rubrique « Espace juridique » (partie thématique « Gestion de la PEEC Agricole »).

Les CIL/CCI ont par ailleurs été informés par courrier de l'UESL du 15 janvier 2008 des demandes formulées par le Ministère de l'Agriculture en ce qui concerne l'emploi des fonds de la PEEC Agricole.

Arrêté du 10 décembre 2008 relatif à la délivrance de reçus et à la communication d'informations par les organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction

Le ministre de l'agriculture et de la pêche et la ministre du logement et de la ville,
Vu le code rural, notamment ses articles L. 716-2 à L. 716-5 et R. 716-26 à R. 716-37,
Arrêtent :

Art. 1er. – Les reçus délivrés par les organismes collecteurs de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction, en contrepartie des sommes qu'ils reçoivent, doivent être établis conformément au formulaire homologué sous le numéro CERFA 13774.
En cas d'erreur dans l'émission du reçu, le reçu est annulé et un nouveau reçu est délivré.

Art. 2. – Les organismes collecteurs visés à l'article 1er communiquent, avant le 31 janvier de l'année suivante, aux directions départementales de l'équipement le montant total de la participation des Employeurs agricoles à l'effort de construction collectée par eux lors de l'exercice précédent ainsi que le nombre d'entreprises ayant effectué les versements correspondants.
De plus, les directeurs départementaux de l'équipement peuvent se faire communiquer une copie des reçus dans le délai de trois ans suivant leur délivrance.

Art. 3. – Le directeur général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires et le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 10 décembre 2008.

Le ministre de l'agriculture et de la pêche,
Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur général
des politiques agricole,
agroalimentaire et des territoires :
*Le chef de service de la stratégie agroalimentaire
et du développement durable,*
P. MERILLON

La ministre du logement et de la ville,
Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
E. CREPON

VI. PASS FONCIER® : circulaire du 21 octobre 2008 relative au nouveau prêt à 0% et au dispositif d'aide à l'accession PASS-FONCIER®

La circulaire du 21 octobre du Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi et du Ministre du Logement et de la Ville, relative au nouveau prêt à 0% et au dispositif d'aide à l'accession PASS-FONCIER® confirme la possibilité de cumuler un NPTZ ou un prêt conventionné (PAS) avec le dispositif PASS-FONCIER® en individuel (bail à construction).

Elle apporte les précisions suivantes :

- Le NPTZ peut financer l'opération de construction ou l'acquisition en VEFA, TVA à 5,5 % incluse, à l'exclusion du prix (ou de la fraction de prix) du terrain faisant l'objet du portage dans le cadre du bail à construction. Par ailleurs, l'accédant ne pourra bénéficier d'un second NPTZ pour acquérir le foncier.
- Le PAS peut financer l'opération de construction ou l'acquisition en VEFA, TVA à 5,5 % incluse, ainsi que le rachat du terrain lors de la levée d'option d'achat.
- Le NPTZ et le PAS peuvent financer la fraction de prix du terrain non prise en charge dans le montant du PASS-FONCIER® (avance).

- Le NPTZ et le PAS ne peuvent financer les acomptes versés pendant la phase de prorogation du bail à construction.

La circulaire préconise de fixer une durée de bail à construction supérieure ou égale à celle des prêts concourant au financement de l'opération.

Par ailleurs, elle recommande d'ajuster la durée du bail à construction sur le terme du NPTZ, dans l'hypothèse où la durée de remboursement de celui-ci excède celle du remboursement du prêt principal.

Cependant, il convient de souligner que l'allongement des durées de remboursement et de différé du NPTZ (cf. III) n'a pas d'incidence sur la durée maximale du bail à construction fixée à 25 ans. De même, la possibilité de cumul entre le NPTZ et le PASS-FONCIER® est confirmée.

La circulaire du 21 octobre 2008 peut être consultée sur le site de l'UESL, dans la rubrique « Espace juridique » - rubrique Aides aux ménages – dispositif PASS-FONCIER®).

VII. Plan de rachat de 30 000 logements : circulaire du Premier Ministre du 17 octobre 2008

La circulaire du Premier Ministre n° 5342/SG du 17 octobre 2008, prise suite à l'annonce par le Président de la République, le 1er octobre 2008, d'un plan de quatre actions complémentaires visant à soutenir la construction et à maintenir la mise en chantier de logements, précise notamment les conditions de mise en œuvre du programme exceptionnel d'acquisitions en VEFA de 30 000 logements.

Ce texte, destiné aux préfets de région et de département rappelle la nécessité de porter l'effort en priorité sur les zones où la situation du logement est la plus tendue, des objectifs régionaux indicatifs étant annexés à la circulaire.

La circulaire souligne par ailleurs la nécessité de respecter les règles de transparence et de concurrence en ce qui concerne les offres des promoteurs, permettant de garantir un niveau de prix comportant une décote par rapport au niveau des prix pratiqués.

Elle confirme également la possibilité de financer les logements concernés en PLS, PLUS, PLAI, ainsi que celle d'inscrire ces opérations dans les dispositifs PASS-FONCIER® et PSLA.

La coordination des actions entreprises au niveau régional est organisée autour d'une cellule de suivi mise en place sous l'égide du directeur régional de l'équipement et réunissant notamment l'association régionale HLM, la fédération régionale des promoteurs-constructeurs ainsi que des représentants des collectivités territoriales délégataires.

La circulaire du 17 octobre 2008 ainsi que les décisions adoptées par le Conseil d'administration de l'UESL du 26 novembre 2008 afin de coordonner l'action du 1% Logement au titre du programme d'acquisition en VEFA de 30 000 logements peuvent être consultées sur le site de l'Union, dans la rubrique «Espace juridique» (partie législative et réglementaire).

VIII. Plafonds de ressources pour l'attribution des logements HLM : circulaire du Ministre du Logement et de la Ville du 30 décembre 2008

La circulaire UP/ FL3 du 30 décembre 2008 du Ministre du Logement et de la Ville (Moniteur des Travaux Publics du 16 janvier 2009) fixe les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (PLUS, PLAI, PLS) à compter du 1er janvier 2009.

Elle prévoit l'augmentation des plafonds de ressources applicables à hauteur de 3,199 %, la révision annuelle étant fonction de l'évolution du SMIC.

Il est rappelé que l'article 21 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit de minorer ces plafonds de ressources de 10,3 % et de lier leur révision à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Les CIL/CCI seront informés de l'adoption éventuelle de cette mesure et peuvent d'ores et déjà consulter les nouveaux plafonds, ainsi que les plafonds PLI sur le site Internet de l'UESL.

IX. LISTE DES TEXTES CONCERNANT LE 1% LOGEMENT PUBLIES EN 2008

TEXTES	SOURCES	REFERENCES
Arrêté du 30 janvier 2008 relatif aux frais de gestion des organismes collecteurs de la PEEC agricole	J.O. du 08.02.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 24- juin 2008
Décret n° 2008-226 du 5 mars 2008 pris pour l'application de l'article 257 du code général des impôts (TVA à 5,5%) relatif aux livraisons à soi même d'habitations principale dont le terrain est acquis de manière différée (PASS-FONCIER®)	J.O. du 07.03.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 26-octobre 2008
Instruction fiscale DGI n° 13 K-2-2008 du 19 mars 2008 reportant pour 2008 la date limite de dépôt des déclarations professionnelle, dont la déclaration 2080	B.O.I du 19. 03.2008	-
Arrêté du 30 avril 2008 portant nomination au Conseil National de l'Habitat	J.O. du 11.05.2008	-
Instruction fiscale 13 K-4-08 n°55 du 26 mai 2008 : Déclarations de PEEC par voie de processus informatiques (concepteurs agréés)	B.O.I du 26. 05.2008	-
Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH : représentation du 1% Logement dans les conseils d'administration des OPH	J.O. du 19.06.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 25- septembre 2008
Décret n°2008-680 du 9 juillet 2008 portant organisation de l'administration centrale du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire	J.O. du 10.07.2008	-
Arrêté du 23 juillet 2008 portant nomination au conseil d'administration de l'ANPEEC	J.O. du 23.08.2008	-
Instruction fiscale 8 A-2-08 du 17 septembre 2008 : TVA applicable aux opérations PASS-FONCIER®	B.O.I du 17.09.08	« 1% Logement Juridique Info » n° 26-octobre 2008
Circulaire n° 5342/SG du 17 octobre 2008 relative aux mesures de soutien prises par le gouvernement pour faire face à la crise de l'immobilier	Moniteur du 31.10.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 27-janvier 2009
Circulaire du 21 octobre 2008 relative au NPTZ et au PASS-FONCIER®	Moniteur du 05.12.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 27-janvier 2009
Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 : article 192 concernant la contribution de la PEEC 1% Logement au financement du programme national de rénovation urbaine et de l'Agence nationale de l'habitat.	J.O. du 28.12.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 27-janvier 2009
Arrêté du 10 décembre 2008 relatif à la délivrance de reçus et à la communication d'informations par les organismes collecteurs au titre de la PEEC agricole	J.O. du 30.12.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 27-janvier 2009
Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 : article 117 relatif au PASS-GRL®	J.O. du 31.12.2008	« 1% Logement Juridique Info » n° 27-janvier 2009