

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire

NOR : ETL1419537D

Publics concernés : investisseurs en logement intermédiaire.

Objet : fixation des plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables pour le régime du logement intermédiaire.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication. Toutefois, les plafonds de loyer et de ressources modifiés par l'article 3 du présent décret s'appliqueront : 1. Pour les prêts locatifs intermédiaires (PLI, articles R. 391-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015 ; 2. Pour les logements intermédiaires portés par les organismes d'habitation à loyer modéré (OHLM), au titre du service d'intérêt général, aux logements construits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2015 ; 3. Pour les opérations d'accession sociale à la propriété portées par les OHLM, au titre du service d'intérêt général, aux logements qui feront l'objet d'un avant-contrat, d'un contrat préliminaire ou d'un contrat de vente à compter du 1^{er} janvier 2015.

Notice : le décret fixe les plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables pour le régime du logement intermédiaire prévu par l'article L. 302-16 du CCH créé par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire. Les plafonds de loyer et de ressources sont alignés sur ceux applicables au dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers fixés à l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des impôts, plafonds égaux à ceux conditionnant le bénéfice des avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire, prévus par l'article 73 de la loi de finances pour 2014. Par ailleurs, ce décret, complété par l'arrêté 30 septembre 2014, aligne également les plafonds de loyer et de ressources du dispositif dit « Borloo ancien » (m du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts) et du PLI sur ces mêmes plafonds.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-16, R. 304-1, R. 331-76-5-1, R. 391-7 et R. 391-8 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 279-0 bis A, ses articles 2 duodecies, 2 terdecies D et 2 terdecies F de son annexe III ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 17 juillet 2014,

Décrète :

CHAPITRE I^{er}

Plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au régime du logement intermédiaire

Art. 1^{er}. – Le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est complété par une section 7 ainsi rédigée :

« Section 7

« Logements intermédiaires

« Art. R. 302-27. – Les plafonds de ressources des personnes physiques prévus au 2^o de l'article L. 302-16 sont égaux à ceux fixés au a du 2 du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts. Pour les logements situés en zone C, les plafonds sont égaux à ceux définis par cet article pour la zone B2.

« Toutefois, pour les logements situés en outre-mer, ces plafonds sont égaux à ceux fixés au 2 du I de l'article 2 terdecies F du même code.

« Les ressources des personnes physiques sont appréciées selon les modalités prévues au *b* du 2 du I de l'article 2 *terdecies* D.

« *Art. R. 302-28.* – Les plafonds de prix d'acquisition prévus au 3^o de l'article L. 302-16 sont fixés, par mètre carré et hors taxe, à 5 145 euros en zone *A bis*, 3 822 euros dans le reste de la zone A, 3 077 euros en zone B1, et 2 674 euros en zones B2 et C. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du *a* de l'article 2 *duodecies* de l'annexe III au code général des impôts.

« Aux plafonds de prix définis à l'alinéa précédent, il est fait application du coefficient multiplicateur défini aux deuxième à quatrième alinéas du 1^o du I de l'article 2 *terdecies* D susmentionné.

« Pour l'application du présent article, la surface à prendre en compte s'entend de celle prévue au troisième alinéa du *a* de l'article 2 *duodecies* de l'annexe III au code général des impôts et, pour les logements situés en outre-mer, de celle prévue au III de l'article 46 AG *terdecies* du même code.

« *Art. R. 302-29.* – Les plafonds de loyer prévus au 3^o de l'article L. 302-16 sont égaux aux plafonds fixés au 1^o du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III au code général des impôts, ou, le cas échéant, en application du III de ce même article, auxquels s'applique le coefficient multiplicateur prévu à ce même article. Pour les logements situés en zone C, les plafonds sont égaux à ceux définis par cet article pour la zone B2.

« Toutefois, pour les logements situés en outre-mer, ces plafonds sont égaux à ceux fixés au 1^o du I de l'article 2 *terdecies* F de ce même code, ou, le cas échéant, en application du III de ce même article, auxquels s'applique le coefficient multiplicateur prévu aux deuxième à quatrième alinéa du 1^o du I de l'article 2 *terdecies* D.

« Pour l'application du présent article, la surface à prendre en compte s'entend de celle prévue au troisième alinéa du *a* de l'article 2 *duodecies* de l'annexe III au code général des impôts et, pour les logements situés en outre-mer, de celle prévue au III de l'article 46 AG *terdecies* du même code.

« *Art. R. 302-30.* – Pour l'application de la présente section, les zones A, *A bis*, B1, B2 et C sont celles définies à l'article R. 304-1. »

CHAPITRE II

Dispositions de coordination

Art. 2. – L'article 2 *duodecies* de l'annexe III au code général des impôts est ainsi modifié :

1^o Le premier alinéa du *a* est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Toutefois, pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015 pour l'application du premier alinéa du *m* du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer sont égaux à ceux fixés au 1^o du I de l'article 2 *terdecies* D, ou, le cas échéant, en application du III de ce même article, ou, pour les logements situés en outre-mer, au 1^o du I de l'article 2 *terdecies* F, ou, le cas échéant, en application du III de ce même article. Les plafonds fixés par arrêté du représentant de l'Etat dans la région en application des III des articles 2 *terdecies* D et 2 *terdecies* F ne s'appliquent qu'aux conventions conclues à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté. » ;

2^o Au troisième alinéa du *b*, les mots : « selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac » ;

3^o Ce même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente. » ;

4^o Après le troisième alinéa du *b*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015 pour l'application du premier alinéa du *m* du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds annuels de ressources sont égaux à ceux fixés au 2 du I de l'article 2 *terdecies* D, ou, pour les logements situés en outre-mer, au 2 du I de l'article 2 *terdecies* F. ».

Art. 3. – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1^o A l'article R. 331-76-5-1, les mots : « sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés à l'article R. 318-29 » sont remplacés par les mots : « n'excèdent pas un plafond fixé par arrêté ».

2^o L'article R. 391-7 est remplacé par un article ainsi rédigé :

« *Art. R. 391-7.* – Ces prêts sont attribués pour des logements dont le loyer prévu au bail est au plus égal au plafond fixé à l'article R. 302-29. »

3^o L'article R. 391-8 est remplacé par un article ainsi rédigé :

« *Art. R. 391-8.* – Ces prêts sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal aux plafonds fixé à l'article R. 302-28, appréciées dans les conditions prévues à cet article. Les modalités de contrôle de ces ressources sont celles prévues à l'article R. 331-12. »

Art. 4. – L'article 3 s'applique aux offres de prêts mentionnées à l'article R. 391-1 du code de la construction et de l'habitation émises à compter du 1^{er} janvier 2015. Toutefois, il ne s'applique pas aux offres de prêt pour lesquelles une décision d'agrément au titre de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts a été accordée avant le 1^{er} octobre 2014.

Pour l'application du septième alinéa de l'article L. 411-2 de ce même code, ce même article 3 ne s'applique qu'aux logements acquis ou construits à compter du 1^{er} janvier 2015.

Pour l'application du huitième alinéa de ce même article L. 411-2, ce même article 3 ne s'applique qu'aux logements ayant fait l'objet d'un avant-contrat ou d'un contrat préliminaire ou, à défaut, d'un contrat de vente à compter de cette même date.

Art. 5. – Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 septembre 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*

MICHEL SAPIN

*Le secrétaire d'Etat
chargé du budget,*

CHRISTIAN ECKERT