

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 24 DU 22 MARS 2011

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-1-11

INSTRUCTION DU 14 MARS 2011

IMPÔT SUR LE REVENU. DISPOSITIFS D'INCITATION À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.
ACTUALISATION POUR 2011 DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DES LOCATAIRES.

1/ REVENUS FONCIERS. DEDUCTIONS SPÉCIFIQUES DE 26 %, 30 %, 45 %, 60 % ET 70 %.
DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT.

2/ RÉDUCTION D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCELLIER »).

(C.G.I., art. 31-I-1° g, h, j, l et m ; art. 199 septuagies)

NOR : ECE L 11 20402 J

Bureau C 2

PRESENTATION

Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif sont subordonnés à la mise en location des logements selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Certains de ces dispositifs sont également subordonnés à la mise en location des logements à des locataires dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

Ces plafonds de loyer et de ressources, qui diffèrent notamment selon le lieu de situation du logement et le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif concerné, sont révisés chaque année au 1^{er} janvier.

La présente instruction administrative actualise ces plafonds de loyer et de ressources pour l'année 2011 et apporte diverses autres précisions.

•

- 1 -

22 mars 2011

3 507024 - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	
Section 1 : Dispositifs concernés	5
Section 2 : Règles d'indexation des plafonds de loyers et de ressources des locataires	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU « SCELLIER »	
Section 1 : Scellier métropole	
A. INVESTISSEMENTS REALISES DU 1 ^{ER} JANVIER 2009 AU 31 DECEMBRE 2010	10
B. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2011	12
C. DATE DE REALISATION DE L'INVESTISSEMENT	13
Section 2 : Scellier outre-mer	
A. INVESTISSEMENTS REALISES DU 1 ^{ER} JANVIER AU 30 DECEMBRE 2009	15
B. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 31 DECEMBRE 2009	18
C. DATE DE REALISATION DE L'INVESTISSEMENT	19
CHAPITRE 3 : ACTUALISATION DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES POUR L'ANNEE 2011	
Section 1 : Actualisation des plafonds de loyer pour l'année 2011	
A. BESSON ANCIEN	20
B. BESSON NEUF	21
C. ROBIEN CLASSIQUE	22
D. ROBIEN RECENTRE	23
E. BORLOO ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)	24
F. BORLOO NEUF	30
G. SCELLIER METROPOLE	31
H. SCELLIER OUTRE-MER	34

Section 2 : Actualisation des plafonds de ressources pour l'année 2011

A. BESSON ANCIEN ET BESSON NEUF	36
B. BORLOO ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)	37
C. BORLOO NEUF	41
D. SCELLIER METROPOLE INTERMEDIAIRE	42
E. SCELLIER OUTRE-MER INTERMEDIAIRE	43

Liste des annexes

Annexe 1 : Décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif

Annexe 2 : Liste des communes de la zone A bis figurant dans l'annexe à l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A bis

INTRODUCTION

1. Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif sont subordonnés à la mise en location des logements selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.
2. Certains de ces dispositifs sont également subordonnés à la mise en location des logements à des locataires dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.
3. Ces plafonds de loyer et de ressources, qui diffèrent notamment selon le lieu de situation du logement et le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif concerné, sont révisés chaque année au 1^{er} janvier.
4. La présente instruction administrative actualise ces plafonds de loyer et de ressources pour l'année 2011 et apporte diverses autres précisions.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 : Dispositifs concernés

5. Plafonds de loyer. Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif dont l'application est subordonnée au seul respect de plafonds de loyer ainsi que les références réglementaires relatives à ces plafonds sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	« Robien classique »	« Robien recentré »	« Scellier » « Scellier outre-mer » (secteur libre)
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement (h du 1° du I de l'article 31 du CGI)		Réduction d'impôt (article 199 septvicies du CGI)
Références réglementaires (annexe III au CGI)	Article 2 terdecies A	Article 2 terdecies B (pour les dispositifs « Scellier », par renvoi du II de l'article 18-0 ter de l'annexe IV au CGI)	

6. Plafonds de loyer et plafonds de ressources. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dont l'application est subordonnée au respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires ainsi que les références réglementaires relatives à ces plafonds sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	« Besson neuf »	« Besson ancien » ⁽¹⁾	« Borloo ancien »	« Borloo neuf »	« Scellier » « Scellier outre-mer » (secteur intermédiaire)
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement	Déduction spécifique de 26 %	Déduction spécifique de 30 %, 45 %, 60 % ou 70 %	Déduction au titre de l'amortissement + Déduction spécifique de 30 %	Réduction d'impôt + Déduction spécifique de 30 %
Références CGI (partie législative)	g du 1° du I de l'article 31	j du 1° du I de l'article 31	m du 1° du I de l'article 31	l du 1° du I de l'article 31	Article 199 septvicies
Références réglementaires (annexe III au CGI)	Articles 2 terdecies 2 sexdecies	Articles 2 duodecies 2 sexdecies	Article 2 duodecies	Article 2 terdecies C (pour les dispositifs « Scellier », par renvoi du III de l'article 18-0 ter de l'annexe IV au CGI)	

⁽¹⁾ L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) a mis fin à la possibilité pour les bailleurs de bénéficier pour la première fois du dispositif « Besson ancien » pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. Ainsi, les baux qui sont conclus après le 30 septembre 2006 ne peuvent pas bénéficier du dispositif prévu au premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du CGI. Ce dispositif reste toutefois applicable après le 30 septembre 2006 aux baux conclus au plus tard à cette date et il demeure possible de le proroger dans les conditions décrites dans l'instruction administrative du 31 août 1999 (BOI 5 D-4-99, n° 92).

Section 2 : Règles d'indexation des plafonds de loyer et de ressources des locataires

7. Modalités de révision. Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif (reproduit en annexe 1 de la présente instruction) modifie les règles d'indexation de ces plafonds pour l'ensemble des dispositifs mentionnés à la section 1 du présent chapitre.

Les règles d'indexation sont désormais alignées sur celles applicables au logement locatif social :

- les plafonds de loyer sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du dernier IRL connu au 1^{er} novembre qui précède l'année de référence) ;

- les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'IRL constatée au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du salaire minimum interprofessionnel de croissance).

8. Règles d'arrondi. Les règles d'arrondi sont également aménagées par le décret 2010-1601 du 20 décembre 2010 précité. Ainsi, après application des modalités d'indexation mentionnées au n° 7. :

- les plafonds de loyer obtenus sont arrondis au centime d'euro le plus proche ;

- les plafonds de ressources obtenus sont arrondis à l'euro le plus proche.

9. Entrée en vigueur. Les dispositions mentionnées aux n^{os} 7. et 8., qui concernent l'ensemble des dispositifs mentionnés à la section 1 du présent chapitre, s'appliquent pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2011, quelle que soit la date de conclusion du bail.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU « SCCELLIER »

Section 1 : Scellier métropole

A. INVESTISSEMENTS REALISES DU 1^{ER} JANVIER 2009 AU 31 DECEMBRE 2010

10. Secteur libre. Pour les investissements réalisés en métropole du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010 dans le secteur libre, les plafonds de loyer sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif « Robien recentré » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du CGI.

11. Secteur intermédiaire. Pour les investissements réalisés en métropole du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010 dans le secteur intermédiaire, les plafonds de loyer (et de ressources) sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif « Borloo neuf » prévu au I du 1° du I de l'article 31 du CGI.

B. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2011

12. Pour les investissements réalisés en métropole à compter du 1^{er} janvier 2011 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir n° 13.), les plafonds de loyer des secteurs libre et intermédiaire sont fixés par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif, qui a notamment pour objet de ramener les plafonds de loyer à des niveaux davantage conformes à la réalité des marchés locatifs privés.

Ces nouveaux plafonds de loyers s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011. Les plafonds de ressources restent quant à eux inchangés, à l'exception des modalités d'indexation et des règles d'arrondi mentionnées à la section 2 du chapitre 1.

Ce texte réglementaire introduit par ailleurs une différenciation des plafonds de loyer dans les zones où le marché locatif est très tendu, en distinguant une zone A bis au sein de la zone A. La liste des communes situées en zone A bis, qui est définie par l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI et relatif au classement des communes en zone A bis, est reproduite à l'annexe 2 de la présente instruction.

C. DATE DE REALISATION DE L'INVESTISSEMENT

13. La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions précitées est récapitulée dans le tableau suivant :

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement à retenir
Acquisition d'un logement neuf achevé	Date de l'acquisition, qui s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ⁽¹⁾⁽²⁾	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ⁽¹⁾	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation, par le contribuable, en logement ⁽¹⁾	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable ⁽¹⁾	
Construction d'un logement par le contribuable ⁽¹⁾	Date de dépôt de la demande du permis de construire

⁽¹⁾ La date d'achèvement du logement ou des travaux qui y sont réalisés n'a aucune incidence sur l'appréciation des plafonds de loyers applicables. Ainsi, un contribuable qui acquiert un logement en l'état futur d'achèvement en 2009 ou en 2010 devra, selon le cas, respecter les plafonds prévus au n° 10. ou au n° 11. de la présente instruction, y compris si l'achèvement du logement intervient à compter du 1^{er} janvier 2011.

⁽²⁾ L'ensemble des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement dont l'acte d'acquisition est signé à compter du 1^{er} janvier 2011 doivent respecter les plafonds de loyer prévus par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010, y compris si l'opération concernée a fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 31 décembre 2010 et qu'elle ouvre droit, à ce titre, au bénéfice des dispositions prévues à l'article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010).

14. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI. Les logements acquis par des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en tout ou partie au moyen de souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011 sont concernés par les plafonds de loyer fixés par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 précité.

Section 2 : Scellier outre-mer

A. INVESTISSEMENTS REALISES DU 1^{ER} JANVIER AU 30 DECEMBRE 2009

15. Secteur libre. Pour les investissements réalisés outre-mer du 1^{er} janvier au 30 décembre 2009, les plafonds de loyer sont identiques à ceux exigés, en zone B1, pour le dispositif Scellier « métropole ». En pratique, il s'agit des plafonds applicables dans le cadre du dispositif « Robien recentré » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du CGI.

16. Secteur intermédiaire. Pour les investissements réalisés outre-mer du 1^{er} janvier au 30 décembre 2009, les plafonds de loyer (et de ressources) sont identiques à ceux exigés, en zone B1, pour le bénéfice du dispositif Scellier « intermédiaire ». En pratique, il s'agit des plafonds applicables dans le cadre du dispositif « Borloo neuf » prévu au I du 1° du I de l'article 31 du CGI.

17. Remarque. Les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009 pour lesquels les plafonds de loyers et, le cas échéant, les plafonds de ressources des locataires (secteur intermédiaire) prévus par le décret mentionné au n° 18. sont respectés, peuvent ouvrir droit au dispositif « Scellier » à un taux majoré. Ces dispositions feront l'objet d'un commentaire détaillé dans une instruction distincte à paraître au Bulletin officiel des impôts.

B. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 31 DECEMBRE 2009

18. Pour les investissements réalisés outre-mer à compter du 31 décembre 2009, les plafonds de loyer et, le cas échéant, les plafonds de ressources des locataires (secteur intermédiaire), sont fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif outre-mer prévu au XI de l'article 199 septvicies du CGI.

C. DATE DE REALISATION DE L'INVESTISSEMENT

19. Sur ce point, il convient de se reporter au n° 13.

CHAPITRE 3 : ACTUALISATION DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES POUR L'ANNEE 2011

Section 1 : Actualisation des plafonds de loyer pour l'année 2011

A. BESSON ANCIEN

20. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
17,47 €	11,41 €	8,27 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

B. BESSON NEUF

21. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾			
I bis	I	II	III
15,65	13,86 €	10,70 €	10,10 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones I bis, I, II et III est reproduite à l'annexe III au BOI 5 D-4-99 et au n° 17 du BOI 5 D-8-02.

C. ROBIEN CLASSIQUE

22. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
21,84 €	15,19 €	10,93 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

D. ROBIEN RECENTRE

23. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾			
A	B1	B2	C ⁽²⁾
21,84 €	15,19 €	12,42 €	9,10 €

⁽¹⁾ Pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre 2006 au 3 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

⁽²⁾ Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 dans une des communes comprises en zone C ouvrent droit au bénéfice du dispositif. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

E. BORLOO ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)

1. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

24. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
17,47 €	11,41 €	8,27 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

2. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

25. Il est rappelé que l'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) porte le taux de la déduction spécifique pour les logements conventionnés loués dans le secteur social (ou très social) de 45 % à 60 %. Cette disposition s'applique aux conventions conclues à compter du 28 mars 2009 pour lesquelles un bail est conclu ou renouvelé à compter de cette même date. Pour les conventions conclues antérieurement à cette même date, le taux de la déduction spécifique reste fixé à 45 % pour toute la durée de la convention.

26. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

	Zones ⁽¹⁾		
	A	B1 et B2	C
Secteur social	6,30 €	5,73 €	5,15 €
Secteur très social	5,96 €	5,57 €	4,96 €
Secteur social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	9,43 €	7,79 €	6,07 €
Secteur très social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	8,60 €	6,65 €	5,50 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

⁽²⁾ Ces plafonds, qui sont fixés par la circulaire annuelle (à paraître) relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ont pour objectif de tenir compte du coût élevé du prix de la location des logements situés dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu. L'instruction de l'ANAH du 31 décembre 2007, publiée au Bulletin officiel équipement du 25 février 2008 sous la référence n° 2007-04, fixe les conditions relatives à l'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

3. Déduction spécifique de 70 %

27. Rappel. L'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 précitée porte le taux de la déduction spécifique à 70 % pour les logements conventionnés loués à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location meublée ou non, à des personnes physiques à usage d'habitation principale, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette disposition s'applique à compter du 28 mars 2009.

28. Zonage. Seuls les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté peuvent bénéficier de cette déduction.

29. Plafonds de loyer. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

	Zones A, B1 et B2 ⁽¹⁾
Secteur intermédiaire	Voir n° 24.
Secteur social / très social	Voir n° 26.

⁽¹⁾ Pour les conventions signées du 28 mars au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

F. BORLOO NEUF

30. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

Zones ⁽¹⁾			
A	B1	B2	C ⁽²⁾
17,47 €	12,15 €	9,94 €	7,28 €

⁽¹⁾ Pour les investissements réalisés entre avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

⁽²⁾ Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

G. SCELLIER METROPOLE

1. Investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010

31. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

	Zones ⁽¹⁾		
	A	B1	B2
Secteur libre	21,84 €	15,19 €	12,42 €
Secteur intermédiaire	17,47 €	12, 15 €	9,94 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

2. Investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011

32. Investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2011 à :

	Zones ⁽¹⁾				
	A bis ⁽²⁾	A	B1	B2	Communes agréées en zone C ⁽³⁾
Secteur libre	21,70 €	16,10 €	13,00 €	10,60 €	6,10 €
Secteur intermédiaire	17,36 €	12,88 €	10,40 €	8,48 €	4,88 €

⁽¹⁾ La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

⁽²⁾ La liste des communes de la zone A bis est reproduite à l'annexe 2 de la présente instruction.

⁽³⁾ Voir n° 33. ci dessous.

33. Précisions s'agissant des communes agréées. Conformément aux dispositions de l'article 83 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), les logements situés dans des communes de la Zone C peuvent ouvrir droit au dispositif « Scellier », sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septuies du CGI¹.

Pour les logements situés dans ces communes agréées, les plafonds de loyer exigés pour le bénéfice de la réduction d'impôt sont ceux applicables aux communes classées en zone C, qui sont prévus :

- à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI, s'agissant du secteur « libre » ;
- à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, s'agissant du secteur « intermédiaire ».

Ces dispositions feront l'objet d'un commentaire détaillé dans une instruction distincte à paraître au Bulletin officiel des impôts.

H. SCELLIER OUTRE-MER

34. Investissements concernés. Les investissements réalisés dans les départements ou collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009 doivent respecter les plafonds de loyer fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif outre-mer prévu au XI de l'article 199 septuies du CGI, publié au Journal officiel du 30 décembre 2009.

35. Pour les investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009 et dont les baux ont été conclus à compter du 1^{er} janvier 2011, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	12,29 €	15,61 €
Secteur intermédiaire	9,83 €	13,01 €

¹ Complété par l'arrêté du 23 septembre 2010 relatif à l'instruction des demandes de l'agrément prévu au X de l'article 199 septuies du code général des impôts (Journal officiel du 24 septembre 2010).

Section 2 : Actualisation des plafonds de ressources pour l'année 2011

A. BESSON ANCIEN ET BESSON NEUF

36. Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2011 dans le cadre des dispositifs « Besson-ancien » ou « Besson-neuf », les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones (1)		
	A	B1 et B2	C
Personne seule	44 793 €	34 620 €	30 294 €
Couple	66 943 €	46 229 €	40 717 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80 471 €	55 593 €	48 744 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96 391 €	67 111 €	58 992 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114 109 €	78 946 €	69 237 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128 402 €	88 968 €	78 101 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 312 €	+ 9 924 €	+ 8 871 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

B. BORLOO ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)

1. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

37. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux prévus au n° 36..

2. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

38. Secteur social. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	22 113 €	22 113 €	19 225 €
Couple	33 048 €	33 048 €	25 673 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 323 €	39 727 €	30 874 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	51 725 €	47 585 €	37 272 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61 542 €	56 332 €	43 846 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 250 €	63 390 €	49 414 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 715 €	+ 7 063 €	+ 5 512 €

39. Secteur très social. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 163 €	12 163 €	10 572 €
Couple	19 830 €	19 830 €	15 405 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	25 994 €	23 835 €	18 524 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	28 451 €	26 172 €	20 612 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	33 846 €	30 984 €	24 116 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	38 088 €	34 865 €	27 178 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 244 €	+ 3 884 €	+ 3 031 €

3. Déduction spécifique de 70 %

40. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones		
	A	B1	B2
Secteur intermédiaire (1)	Voir n° 36.		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Secteur social	Voir n° 38.		
Secteur très social	Voir n° 39.		

(1) Pour les conventions signées du 28 mars au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

C. BORLOO NEUF

41. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones ⁽¹⁾			
	A	B1	B2	C ⁽²⁾
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €	30 294 €
Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €	40 717 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €	48 744 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €	58 992 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €	69 237 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €	78 101 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 312 €	+ 10 646 €	+ 9 758 €	+ 8 871 €

(1) Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

(2) Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

D. SCCELLIER METROPOLE INTERMEDIAIRE

42. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones ⁽¹⁾			
	A	B1	B2	Communes agréées ⁽²⁾
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €	30 294 €
Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €	40 717 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €	48 744 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €	58 992 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €	69 237 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €	78 101 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 312 €	+ 10 646 €	+ 9 758 €	+ 8 871 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

(2) Conformément aux dispositions de l'article 8 du décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du CGI, les plafonds de ressources du locataire d'un logement situé dans une commune agréée sont identiques à ceux exigés pour le bénéficiaire du dispositif « Borloo neuf » en zone C.

E. SCCELLIER OUTRE-MER INTERMEDIAIRE

43. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Personne seule	26 473 €	23 300 €
Couple	35 354 €	43 092 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	42 515 €	45 584 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	51 321 €	48 077 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	60 376 €	51 406 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	68 043 €	54 738 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 591 €	+ 3 496 €

BOI liés : 5 B-17-09, 5 D-4-99, 5 D-8-02, 5 D-3-03, 5 D-5-03, 5 D-2-04, 5 D-2-05, 5 D 3-05, 5 D-1-06, 5 D-4-06, 5 D-1-07, 5 D-1-08, 5 D-1-09 et 5 D-1-10

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe 1

Décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif (Journal officiel du 22 décembre 2010)

Art. 1^{er}. – L'annexe III au code général des impôts est modifiée comme suit :

I. – L'article 2 duodécies est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du premier alinéa du a sont remplacées par une phrase ainsi rédigée :

« Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, et arrondis au centime d'euro le plus proche. » ;

2° Le troisième alinéa du b est ainsi rédigé :

« Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et arrondis à l'euro le plus proche. »

II. – L'article 2 terdecies B est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés :

« a. S'agissant des logements autres que ceux visés au b ci-dessous, pour les baux conclus en 2010, à 21,72 euros en zone A, 15,10 euros en zone B 1, 12,35 euros en zone B 2 et 9,05 euros en zone C ;

« b. S'agissant des logements acquis ou construits à compter du 1er janvier 2011 ou des logements acquis par des sociétés civiles de placement immobilier en tout ou partie au moyen de souscriptions réalisées à compter de cette même date, pour les baux conclus en 2011, à 21,70 euros en zone A bis, 16,10 euros dans le reste de la zone A, 13 euros en zone B 1, 10,60 euros en zone B 2 et 6,10 euros en zone C.

« Les plafonds mentionnés aux a et b sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'article 2 duodécies. » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

3° Au cinquième alinéa, le mot : « supérieur » est remplacé par les mots : « le plus proche » ;

4° Au dernier alinéa, les mots : « du premier alinéa, les zones A, » sont remplacés par les mots : « des deuxième et troisième alinéas, les zones A, A bis, » et le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « cinquième ».

III. – L'article 2 terdecies C est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« a. Les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés aux quatre cinquièmes, arrondis au centime d'euro le plus proche, de ceux mentionnés au :

« – a de l'article 2 terdecies B, pour les baux conclus en 2010, s'agissant de logements autres que ceux visés au b de ce même article ;

« – b de l'article 2 terdecies B, pour les baux conclus en 2011, s'agissant de logements visés au b de ce même article. »

2° Au dernier alinéa, après les mots : « les zones A, », il est inséré la référence : « A bis, » et le mot : « second » est remplacé par le mot : « quatrième ».

Art. 2. - Les plafonds de loyer mensuel prévus au b de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts dans sa rédaction issue du présent décret sont actualisés pour la première fois au 1er janvier 2012.

Art. 3. - La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.



Annexe 2

Liste des communes de la zone A bis figurant dans l'annexe à l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A bis

(Journal officiel du 23 décembre 2010)

La zone A bis est composée des communes de la zone A listées dans l'annexe à l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement :

Zone A bis

75 – Paris

Paris.

78 – Yvelines

Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay.

92 – Hauts-de-Seine

Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray.

93 – Seine-Saint-Denis

Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen.

94 – Val-de-Marne

Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.