

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INSTRUCTION DU 17 FEVRIER 2012

5 B-6-12

IMPOT SUR LE REVENU. DISPOSITIFS D'INCITATION A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.
ACTUALISATION POUR 2012 DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DES LOCATAIRES.
1/ REVENUS FONCIERS. DEDUCTIONS SPECIFIQUES DE 26 %, 30 %, 45 %, 60 % ET 70 %.
DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT.
2/ REDUCTION D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCELLIER »).

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

NOR : ECE L 12 20458 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 2012 et apporte diverses autres précisions.

Il est précisé que les modifications apportées par l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) seront commentées dans une instruction administrative à paraître au Bulletin officiel des impôts.

•

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 2012	
Section 1 : Actualisation des plafonds de loyer pour l'année 2012	
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	32
G. SCELLIER METROPOLE	33
H. SCELLIER OUTRE-MER	36

Section 2 : Actualisation des plafonds de ressources pour l'année 2012

A. BESSON ANCIEN ET BESSON NEUF	40
B. BORLOO ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)	41
C. BORLOO NEUF	46
D. SCELLIER METROPOLE INTERMEDIAIRE	47
E. SCELLIER OUTRE-MER INTERMEDIAIRE	48

Annexe : Décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011 relatif aux plafonds de loyer des locataires applicables au dispositif d'aide à l'investissement locatif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts

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 2012 et apporte diverses autres précisions.

Il est précisé que les modifications apportées par l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) seront commentées dans une instruction administrative à paraître au Bulletin officiel des impôts.

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 à l'annexe 1 de l'instruction administrative du 14 mars 2011 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 B-5-11) a modifié 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°s 7. et 8., qui concernent l'ensemble des dispositifs mentionnés à la section 1 du présent chapitre, se sont appliquées pour la première fois au 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 « SCELLIER »

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 (voir toutefois n° 35. de la présente instruction s'agissant des investissements réalisés dans les communes ayant fait l'objet d'un agrément du ministre en charge du logement). Ce décret a notamment eu 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. En tout état de cause, les plafonds de ressources restent inchangés, à l'exception des modalités d'indexation et des règles d'arrondi mentionnées à la section 2 du chapitre 1 lesquelles se sont appliquées pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2011.

Ce texte réglementaire a par ailleurs introduit 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 du BOI 5 B-5-11.

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
Investissement prenant la forme d'une acquisition ^{(1) (2) (3)}	Date de l'acquisition, qui s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat
Construction d'un logement par le contribuable ⁽²⁾	Date de dépôt de la demande du permis de construire

⁽¹⁾ Les opérations éligibles sont détaillées à la fiche 2 du BOI 5 B-17-19. Les opérations rendues éligibles par l'extension du champ d'application de la réduction d'impôt prévue par l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 29 décembre 2011) seront commentées dans une instruction administrative à paraître au Bulletin officiel des impôts.

⁽²⁾ La date d'achèvement du logement ou des travaux qui y sont éventuellement 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.

⁽³⁾ 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 ouvre droit, à ce titre, au bénéfice des dispositions prévues à l'article 62 de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010 (sur les conditions d'application de ces dispositions, voir n° 23 du BOI 5 B-8-11).

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^o 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 l du 1^o 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 septies 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 2012

Section 1 : Actualisation des plafonds de loyer pour l'année 2012

A. BESSON ANCIEN

20. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
17,77 €	11,61 €	8,41 €

⁽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 2012 à :

Zones ⁽¹⁾			
I bis	I	II	III
15,92 €	14,10 €	10,89 €	10,27 €

⁽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 2012 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
22,22 €	15,45 €	11,12 €

⁽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 2012 à :

Zones ⁽¹⁾			
A	B1	B2	C ⁽²⁾
22,22 €	15,45 €	12,63 €	9,26 €

⁽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 2012 à :

Zones ⁽¹⁾		
A	B1 et B2	C
17,77 €	11,61 €	8,41 €

⁽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) a porté 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. Modalités d'indexation pour les conventions conclues en 2012. Il est rappelé que les modalités de révision des plafonds de loyer applicables dans le cadre de conventions conclues dans le secteur social et très social sont identiques à celles relatives à l'aide personnalisée au logement.

Or, les paramètres de calcul de l'aide personnalisée au logement sont, pour l'année 2012, revalorisées de 1 % du fait des aménagements apportés par l'article 74 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 29 décembre 2011).

En conséquence, pour maintenir l'alignement entre les modalités de révision des plafonds de loyer applicables dans le cadre de conventions conclues dans le secteur social et très social et celles relatives à l'aide personnalisée au logement, les plafonds de loyer applicables aux conventions conclues en 2012 sont revalorisés de 1 % (voir n° 27. ci-dessous).

Les plafonds de loyer applicables dans le cadre des conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2012, restent quant à eux revalorisés dans les conditions de droit commun (voir n° 28. ci-dessous).

27. Conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2012. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones ⁽¹⁾		
	A	B1 et B2	C
Secteur social	6,41 €	5,83 €	5,24 €
Secteur très social	6,06 €	5,67 €	5,05 €
Secteur social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	9,59 €	7,92 €	6,18 €
Secteur très social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	8,75 €	6,77 €	5,60 €

28. Conventions conclues en 2012. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones ⁽¹⁾		
	A	B1 et B2	C
Secteur social	6,36 €	5,79 €	5,20 €
Secteur très social	6,02 €	5,63 €	5,01 €
Secteur social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	9,52 €	7,87 €	6,13 €
Secteur très social – loyers dérogatoires ⁽²⁾	8,69 €	6,72 €	5,56 €

⁽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 DEVL 1134746C du 1^{er} février 2012 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 %

29. 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.

30. 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.

31. Plafonds de loyer. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones A, B1 et B2 ⁽¹⁾
Secteur intermédiaire	Voir n° 24.
Secteur social / très social	Voir n°s 27. et 28.

⁽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

32. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

Zones ⁽¹⁾			
A	B1	B2	C ⁽²⁾
17,78 €	12,36 €	10,10 €	7,41 €

⁽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.

G. SCELLIER METROPOLE

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

33. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones ⁽¹⁾		
	A	B1	B2
Secteur libre	22,22 €	15,45 €	12,63 €
Secteur intermédiaire	17,78 €	12,36 €	10,10 €

⁽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

34. Investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones ⁽¹⁾				
	A bis ⁽²⁾	A	B1	B2	Communes agréées en zone C ⁽³⁾
Secteur libre	22,08 €	16,38 €	13,22 €	10,78 €	7,50 €
Secteur intermédiaire	17,66 €	13,10 €	10,58 €	8,62 €	6,00 €

⁽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 au BOI 5 B-5-11.

⁽³⁾ Voir n° 35. ci-dessous.

35. 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 septuagies 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 » et à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, s'agissant du secteur « intermédiaire ». Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux n^{os} 35 à 37 du BOI 5 B-8-11.

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 septuagies du code général des impôts (Journal officiel du 24 septembre 2010).

Enfin, il est précisé que le décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011 relatif aux plafonds de loyer des locataires applicables au dispositif d'aide à l'investissement locatif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts modifie, à compter de 2012, les plafonds de loyers mensuels relatifs aux logements situés dans les communes de zone C ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement afin que lesdits plafonds soient davantage conforme à la réalité du marché locatif desdites communes. Ainsi, pour l'année 2012, le plafond de loyer est porté à 7,50 € pour les logements donnés en location dans les conditions du secteur libre quelle que soit la date de réalisation de l'investissement. Corrélativement, ce montant est fixé à 6,00 € pour les logements donnés en location dans les conditions du secteur intermédiaire.

H. SCELLIER OUTRE-MER

36. 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 septvicies du CGI, publié au Journal officiel du 30 décembre 2009.

37. Pour les investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	12,62 €	15,97 €
Secteur intermédiaire	10,10 €	13,31 €

Section 2 : Actualisation des plafonds de ressources pour l'année 2012

38. Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 a aligné les règles d'indexation annuelle des plafonds de ressources mentionnés à la présente section sur celles applicables au logement locatif social (voir toutefois n° 42.). Ces plafonds sont donc désormais révisés en tenant compte de la variation annuelle de l'IRL constatée au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence.

39. Revalorisation des plafonds de ressources applicables en 2012. Dans la mesure où les paramètres de calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) sont, pour l'année 2012, revalorisés de 1 % en application de l'article 74 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 29 décembre 2011), il a été décidé de revaloriser les plafonds de ressources des locataires entrant dans les logements locatifs sociaux de 1 % pour l'année 2012 (voir sur ce point l'arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif et la circulaire DEVL 1134746C du 1^{er} février 2012).

Aussi, et afin de maintenir alignées les modalités de révision des plafonds de ressources applicables au logement social et de ceux applicables dans le cadre des dispositifs d'incitation à l'investissement immobilier locatif (Besson ancien, Besson neuf, Borloo ancien, Borloo neuf et Scellier métropole), les plafonds de ressources des locataires exigés pour le bénéfice de ces avantages fiscaux sont également revalorisés de 1 % pour l'année 2012.

A. BESSON ANCIEN ET BESSON NEUF

40. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012 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	45 241 €	34 966 €	30 597 €
Couple	67 612 €	46 691 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	56 149 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	67 782 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	79 735 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	89 858 €	78 882 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 455 €	+ 10 023 €	+ 8 960 €

(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)

41. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux prévus au n° 40..

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

42. Les plafonds de ressources des locataires applicables aux secteurs social et très social sont ceux fixés pour les logements locatifs sociaux PLUS et PLAI (cf. annexe II à l'article R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation). Pour l'année 2012, ces plafonds ont été revalorisés de 1 % par l'arrêté du 22 décembre 2011.

43. Secteur social. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources, qui correspondent donc à ceux figurant en annexe I à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	22 334 €	22 334 €	19 417 €
Couple	33 378 €	33 378 €	25 930 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 756 €	40 124 €	31 183 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	52 242 €	48 061 €	37 645 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	62 157 €	56 895 €	44 284 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 943 €	64 024 €	49 908 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 792 €	+ 7 134 €	+ 5 567 €

44. Secteur très social. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources, qui correspondent donc à ceux figurant en annexe II à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 285 €	12 285 €	10 678 €
Couple	20 028 €	20 028 €	15 559 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	26 254 €	24 073 €	18 709 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	28 736 €	26 434 €	20 818 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	34 184 €	31 294 €	24 357 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	38 469 €	35 214 €	27 450 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 286 €	+ 3 923 €	+ 3 061 €

3. Déduction spécifique de 70 %

45. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones		
	A	B1	B2
Secteur intermédiaire ⁽¹⁾	Voir n° 40.		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Secteur social	Voir n° 43.		
Secteur très social	Voir n° 44.		

⁽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

46. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones ⁽¹⁾			
	A	B1	B2	C ⁽²⁾
Personne seule	45 241 €	33 605 €	30 805 €	30 597 €
Couple	67 612 €	49 349 €	45 237 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	59 078 €	54 155 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	71 498 €	65 540 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	83 916 €	76 925 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	94 657 €	86 770 €	78 882 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 455 €	+ 10 752 €	+ 9 856 €	+ 8 960 €

⁽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

47. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones ⁽¹⁾			
	A	B1	B2	Communes agréées ⁽²⁾
Personne seule	45 241 €	33 605 €	30 805 €	30 597 €
Couple	67 612 €	49 349 €	45 237 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	59 078 €	54 155 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	71 498 €	65 540 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	83 916 €	76 925 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	94 657 €	86 770 €	78 882 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 455 €	+ 10 752 €	+ 9 856 €	+ 8 960 €

(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 septuies du CGI, les plafonds de ressources du locataire d'un logement situé dans une commune agréée sont identiques à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif « Borloo neuf » en zone C.

E. SCCELLIER OUTRE-MER INTERMEDIAIRE

48. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, 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	27 193 €	23 831 €
Couple	36 315 €	44 073 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 671 €	46 621 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	52 716 €	49 171 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	62 017 €	52 576 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 893 €	55 984 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 798 €	+ 3 576 €

BOI liés : 5 B-17-09, 5 B-8-11, 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, 5 D-1-10 et 5 D-1-11.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe**Décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011 relatif aux plafonds de loyer des locataires applicables au dispositif d'aide à l'investissement locatif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts**
(*Journal officiel* du 31 décembre 2011)

Art. 1^{er}. – Au b de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts, la valeur : « 6,10 € » est remplacée par la valeur : « 7,50 € ».

Art. 2. – Les dispositions de l'article 1^{er} s'appliquent aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le plafond de loyer mensuel prévu pour la zone C au b de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts dans sa rédaction issue du présent décret est actualisé pour la première fois au 1^{er} janvier 2013, selon les modalités prévues au quatrième alinéa du même article.

Art. 3. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics 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.

Fait le 29 décembre 2011.