

E. 25/02-2010

LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER EN 2010

Cette fiche pratique est un inventaire des mesures fiscales applicables en 2010 pour l'immobilier (résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif).

Les opérations et revenus concernés par cette fiscalité feront l'objet d'une déclaration fiscale en 2011, à l'exception des taxes sur les plus-values qui doivent être acquittées au moment de la vente du bien.

Le total des avantages fiscaux mentionnés dans cette fiche¹ ne peut procurer une réduction d'impôt supérieure à 20000 euros ou 8 % du revenu imposable.

RÉSIDENTIE PRINCIPALE

Selon le code général des impôts, est considéré comme résidence principale du contribuable l'immeuble ou la partie d'immeuble qui constitue sa résidence habituelle et effective. Autrement dit, il doit l'occuper la majeure partie de l'année (résidence habituelle) et cette situation ne doit pas être exceptionnelle ou temporaire (résidence effective).

• Taxe sur les plus-values

Les plus-values que réalise un contribuable lors de la vente de sa résidence principale sont totalement exonérées de taxes.

• Crédit d'impôt en faveur du développement durable

Il existe six crédits d'impôts² entrant dans cette catégorie :

- de 15 % pour l'acquisition, dans un logement achevé depuis plus de deux ans, de chaudières à condensation ou de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ;
- de 25 % pour l'acquisition, dans un logement achevé depuis plus de deux ans, de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (y compris leur pose) ou d'appareils de régulation de chauffage ;
- compris entre 25 et 50 % (voir annexe 1 en page 5) pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'éner-

gie renouvelable ou des pompes à chaleur, autres que air-air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, ainsi que le coût de la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ;

- de 25 % pour les équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération ;
- de 25 % pour les équipements de récupération et de traitement des eaux fluviales ;
- de 50 % pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (sauf dans les cas où il est obligatoire).

Pour en bénéficier, les travaux doivent être réalisés par un professionnel, et les dépenses engagées par l'occupant du logement (propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit). Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 8000 € (16000 € pour un couple soumis à imposition commune), majoré de 400 € par personne à charge. Attention, ce plafond est pluriannuel et couvre une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

Remarque : dans le cas d'une garde alternée d'enfants, la majoration par personne à charge est divisée par deux.

¹ Hors crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes.

² On rappelle ici qu'un crédit d'impôt s'apparente à une prise en charge partielle par l'État d'une dépense, sous la forme d'une réduction d'impôt si le ménage est imposable à l'impôt sur le revenu, ou d'un chèque si le ménage n'est pas imposable.

• Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Un prêt sans intérêt est accordé pour financer les dépenses suivantes :

1. Les travaux qui correspondent à une combinaison d'au moins deux des catégories suivantes :

- Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
 - Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
 - Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
 - Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
2. Les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.
3. Les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Ce prêt à 0 % ne peut dépasser 30 000 € et ne concerne que les logements utilisés comme résidence principale. Un seul prêt est accordé par logement et il n'est pas cumulable avec le crédit d'impôt. Pour plus d'information, voir la fiche pratique INC J. 256 « L'éco-prêt à taux zéro » téléchargeable sur <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

• Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Il existe trois crédits d'impôt entrant dans cette catégorie :

- de 15 % pour la réalisation de travaux de protection contre les risques technologiques ;
- de 15 % pour l'acquisition, dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, d'un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence ;
- de 25 % pour les dépenses d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées.

Ces crédits d'impôt ne concernent que les dépenses d'acquisition et non celles liées à la pose (main-d'œuvre) ou au raccordement de l'équipement. Pour en bénéficier, les dépenses doivent être engagées par l'occupant du logement (propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit) et les équipements doivent être fournis dans le cadre de travaux effectués par une entreprise.

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 5 000 € (10 000 € pour un couple soumis à imposition commune), majoré de 400 € par personne à charge.

Attention : ce plafond est pluriannuel et couvre une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

• Crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts immobiliers

Les contribuables qui réalisent en 2010 une opération de construction ou d'acquisition de leur résidence principale bénéficient d'un crédit d'impôt pour leur prêt immobilier. S'il s'agit

d'un logement neuf, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné au respect des caractéristiques thermiques et performances énergétiques définies par la norme RT 2005.

La période durant laquelle les intérêts du prêt donnent droit au crédit d'impôt est de 5 ans dans le cas général et de 7 ans pour les logements neufs respectant le label « bâtiments de basse consommation énergétique » (BBC). La date à partir de laquelle est décomptée cette période est la date de mise à disposition des fonds ou, éventuellement dans le cas d'une construction, la date de livraison du logement.

Ce crédit d'impôt est calculé sur les intérêts payés annuellement, hors primes d'assurance. Il est plafonné en fonction du nombre de personnes à charge.

Logements anciens

La première année, le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge.

Les quatre années suivantes, il est égal à 20 % du montant des intérêts dans la limite de 750 € pour une personne seule, 1 500 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 100 € par personne à charge.

Logements neufs

Si le logement respecte la norme BBC, le crédit d'impôt est égal la première année et pendant sept ans à 40 % du montant des intérêts dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge.

Si le logement ne respecte pas la norme BBC, alors il est égal à 30 % du montant des intérêts la première année (dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge) puis à 15 % les quatre années suivantes (dans la limite de 750 € pour une personne seule, 1 500 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 100 € par personne à charge³).

• Taux réduit de TVA sur les travaux

Idem résidence secondaire, voir page suivante.

• Logements dans les Dom-Tom⁴

Pour les logements neufs destinés à l'habitation principale de l'acheteur, ou pour les logements de plus de quarante ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation, est prévue une réduction d'impôt de 25 % de l'investissement, étalée sur dix ans. Le bénéficiaire doit avoir construit, acquis ou réhabilité le logement avant le 31 décembre 2017 et l'occuper pendant au moins cinq ans comme résidence principale. La réduction d'impôt s'applique dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 et 150 m² et fixée par décret selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement.

Le montant de l'investissement sur lequel cette réduction d'impôt s'applique est plafonné à 2 194 € par mètre carré habitable (hors taxe). De plus, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu pouvant être obtenu au titre des investissements outre-mer est limité chaque année à 40 000 € par foyer fiscal ou à 15 % du revenu du foyer.

³ Les taux passeront en 2011 à 25 % pour la première année et 10 % pour les quatre années suivantes, puis en 2012 à 15 et 5 %.

⁴ Départements d'outre-mer, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Saint-Martin, Saint-Barthélemy, îles Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises.

RÉSIDENCE SECONDAIRE

• Taxes sur les plus-values

D'une manière générale, un bien immobilier vendu moins de 15 000 € ou détenu depuis plus de quinze ans est exonéré de taxe sur les plus-values.

Comment s'effectue le calcul de la taxe ?

– Calcul de la plus-value brute

Il s'agit de la différence entre le prix de vente mentionné dans l'acte notarial et le prix d'achat majoré des frais liés à l'acquisition⁶ et des dépenses de travaux⁷.

– Calcul de la plus-value imposable

Elle est calculée en appliquant à la plus-value brute un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année⁸, plus un abattement forfaitaire de 1 000 €.

– Calcul de la taxe sur la plus-value

Elle correspond à 16 % de la valeur de la plus-value imposable, auxquels s'ajoutent 11 points de prélèvements sociaux, soit 27 % au total.

• Taux réduit de TVA sur les travaux

Pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux d'habitation achevés depuis plus

de deux ans, l'application d'un taux de TVA réduit à 5,5 %⁹ est maintenue jusqu'au 31 décembre 2010.

Cette mesure vise les locataires ou les propriétaires, pour des travaux effectués dans le logement principal, secondaire ou à usage locatif. Elle concerne les dépenses de main-d'œuvre mais également les dépenses d'équipement (excepté celles qui ouvrent droit à un crédit d'impôt) à condition qu'elles soient facturées par l'entreprise effectuant les travaux.

Attention : sont soumis au taux normal de TVA (19,6 %) les travaux portant sur des immeubles existants qui rendent à l'état neuf :

- plus de la moitié des fondations ;
- ou plus de la moitié des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- ou plus de la moitié de la consistance des façades hors valement ;
- ou pour plus des deux tiers chaque élément de second œuvre (planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et plomberie, installations électriques, système de chauffage).

LOGEMENT À USAGE LOCATIF

A. Règles générales d'imposition des revenus locatifs

• Location nue et revenus inférieurs à 15 000 € : le microfoncier

Lorsque les revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 € par an, c'est le régime simplifié du microfoncier qui s'applique de plein droit. Les locations meublées et les immeubles détenus en nue-propriété sont exclus. En outre, les bailleurs bénéficiant des dispositifs spéciaux mentionnés en pages suivantes n'ont pas accès au microfoncier.

Il ouvre droit à un abattement de 30 % sur les revenus fonciers mais ne permet pas de déduire de ces revenus un certain nombre de charges comme dans le cadre du régime réel (voir ci-dessous). Il peut donc être plus intéressant d'opter pour le régime réel si les dépenses déductibles excèdent 30 % des revenus locatifs. Dans ce cas, l'option est exercée pour une durée d'un an, avec tacite reconduction.

• Location nue et revenus supérieurs à 15 000 € : le régime réel des revenus fonciers

Lorsque le propriétaire ne peut ou ne souhaite pas bénéficier du microfoncier, il peut déduire de ses revenus fonciers un certain nombre de frais effectivement à sa charge :

- les dépenses de réparations et d'entretien ;
- les primes d'assurances ;
- les dépenses supportées pour le compte du locataire par le propriétaire et dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;

- les provisions pour dépenses de copropriété non déductibles ;
- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- les impôts locaux ;
- les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ;
- les frais de gestion, fixés à 20 € par local, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de procédure et les frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

Si l'on constate au final un déficit foncier, résultant de charges autres que les intérêts d'emprunts, celui-ci est déductible du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, à condition que le bien soit loué pendant au moins trois ans. La fraction de déficit excédentaire (au-delà des 10 700 €), ainsi que celle provenant des intérêts d'emprunts, s'impute sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

• Location en meublé

La location en meublé relève du régime BIC (bénéfice industriel et commercial) et non de celui des revenus fonciers.

Si les recettes hors taxes ne dépassent pas 32 000 €, le loueur en meublé bénéficie du régime du micro-BIC qui donne droit à un abattement de 50 % sur les recettes.

Concernant l'imputation des déficits, elle varie selon que le loueur en meublé est professionnel ou non. Si c'est un loueur

⁶ Frais réels ou montant forfaitaire correspondant à 7,5 % du prix d'acquisition

⁷ Frais réels ou montant forfaitaire correspondant à 15 % du prix d'acquisition. Il s'agit de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration effectués par une entreprise et n'ayant pas déjà fait l'objet de déduction fiscale.

⁸ Mécaniquement, les biens détenus depuis plus de quinze ans sont exonérés de taxe sur les plus-values.

⁹ Dans les départements d'outre-mer, le taux réduit est à 2,1 % alors que le taux normal est à 8,5 %.

professionnel (un des membres du foyer fiscal est enregistré à ce titre, les recettes du foyer retirées de cette activité sont supérieures à 23 000 € et elles représentent au moins la moitié du revenu global du foyer), il peut imputer sans limitation son déficit sur son revenu global et le régime des plus-values est celui des professionnels. Si c'est un non-professionnel, il ne peut imputer son déficit que sur les bénéfices de même nature et ceci pendant dix ans. De plus, les éventuelles plus-values immobilières sont soumises au régime des particuliers.

À noter que lorsqu'un contribuable loue en meublé une partie de son habitation principale, il peut être exonéré d'impôt sur ses revenus locatifs dans les deux cas suivants :

- il s'agit de la résidence principale du locataire et le loyer au mètre carré n'excède pas 171 € pour l'Île-de-France et 124 € pour la province ;
- il ne s'agit pas du domicile du locataire et le revenu locatif annuel n'excède pas 760 €.

B. Dispositifs spéciaux

Le bénéfice d'un des dispositifs décrits ci-dessous est incompatible avec le micro-BIC ou le microfoncier même si les revenus fonciers ne dépassent pas 15 000 €.

• Restauration d'immeubles : dispositif Malraux

Sont visés les immeubles d'habitation, ou originellement destinés à l'habitation¹⁰, situés dans les secteurs sauvegardés¹¹ ou dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le propriétaire doit restaurer complètement l'immeuble et s'engager à le louer nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du locataire, la location devant prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

Sous ces conditions, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt portant à la fois sur certaines charges foncières de droit commun ciblées sur les travaux de restauration ainsi que sur les dépenses spécifiques à la restauration d'immeuble. Le montant des dépenses et charges ouvrant droit à la réduction d'impôt est limité à 100 000 € par an. La réduction d'impôt est égale à 30 % des dépenses pour les logements situés en ZPPAUP et 40 % pour ceux situés en secteur sauvegardé.

• Location en meublé non professionnelle dans certains établissements

Ne sont concernés par ce dispositif que les loueurs meublés non professionnels, c'est-à-dire ceux dont l'activité ne génère pas plus de 23 000 € de recettes annuelles ou ne représente pas plus de la moitié du revenu global du foyer fiscal.

L'achat d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans en vue de sa réhabilitation, et situé dans certains établissements (résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, résidences avec services pour étudiants, résidences de tourisme classées, établissements de soins de longue durée pour personnes n'ayant plus d'autonomie), permet d'obtenir une réduction d'impôt.

Celle-ci correspond à 25 % du prix de revient du logement, le prix retenu ne pouvant excéder 300 000 €. Pour en bénéficier,

le contribuable doit s'engager à louer le logement à l'exploitant de la résidence pendant une durée de neuf ans.

• Immobilier locatif en résidence de tourisme située en ZRR : loi Demessine

L'achat d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans en vue de sa réhabilitation, et faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone de revitalisation rurale¹² permet d'obtenir une réduction d'impôt. Celle-ci correspond à 25 % du prix d'achat si le logement est neuf et 20 % s'il a été réhabilité, le prix retenu ne pouvant excéder 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple marié. Elle est répartie sur six années (sept sur demande du contribuable). Pour en bénéficier, le contribuable doit s'engager à louer le logement nu à l'exploitant de la résidence pendant une durée de neuf ans.

Ce dispositif permet en outre au propriétaire d'utiliser le logement au maximum huit semaines par an, contre paiement d'un loyer réduit (généralement 75 % du prix public). Toutefois, cette occupation n'a pas de répercussion sur le montant des revenus locatifs devant être déclarés.

• Immobilier locatif dans les Dom-Tom : loi Girardin

Une réduction d'impôt égale à 40 % du prix d'acquisition, répartie sur cinq ans, est accordée aux bailleurs pour les logements construits ou acquis neufs dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, dans les îles Wallis-et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises. Cette réduction s'applique dans la limite d'un plafond de 2 194 € HT par mètre carré habitable.

Le logement doit être loué non meublé, pendant six ans au moins, dans les six mois suivant l'acquisition ou l'achèvement, et doit être la résidence principale du locataire. Ce dernier ne peut être le conjoint ou un membre du foyer fiscal du propriétaire.

Le taux de réduction passe à 50 % lorsque le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (voir annexe 4 en page 6). Il est encore majoré de 10 points si le logement se situe dans une zone urbaine sensible des départements d'outre-mer ou de Mayotte.

Attention, les réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer sont désormais plafonnées pour un même foyer fiscal à 40 000 € ou, sur demande du contribuable, à 15 % des revenus du foyer.

• Dispositif Scellier

Sont concernés par ce dispositif les logements neufs, les locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement, ainsi que les acquisitions de logements anciens suivies d'une réhabilitation consécutive¹³. Une fois les travaux achevés, le logement doit respecter la norme RT 2005 (caractéristiques thermiques et performances énergétiques).

Pour en bénéficier, le propriétaire doit s'engager à louer pendant au moins neuf ans le logement nu en tant que résidence principale du locataire. Ce dernier ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire mais peut être un de ses ascendants ou

¹⁰ La loi de finances 2004 étend la loi Malraux aux opérations de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant ensuite été affecté à un autre usage.

¹¹ Un secteur est dit sauvegardé lorsqu'il présente « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non ».

¹² Ouvrent également droit à la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, les logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone rurale, autre qu'une zone de revitalisation rurale précitée, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n° 2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 1260/1999 du 21 juin 1999 portant dispositions générales sur les fonds structurels.

¹³ Le logement ne doit pas satisfaire initialement aux règles de décence précisées dans le décret n° 2002-120. Une fois les travaux de réhabilitation effectués, le logement doit répondre aux exigences mentionnées par l'arrêté du 19 décembre 2003.

descendants. En outre, le loyer ne doit pas excéder un certain plafond (voir tableau de l'annexe 2 ci-dessous).

Sous ces conditions, il est accordé une réduction d'impôt étalée sur neuf ans correspondant à 25 % du prix de revient du logement, le prix retenu ne pouvant excéder 300 000 €. Lorsque le logement se situe dans les Dom-Tom, le taux passe à 40 %.

• Dispositif Borloo ancien

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines. Pour en bénéficier, le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Le propriétaire s'engage à le louer au titre de résidence principale pour une durée d'au moins six ans, ou de neuf ans dans le cas d'une convention avec travaux subventionnés par l'Anah. Il existe deux types de convention :

- la convention dans le secteur intermédiaire, ouvrant droit à une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers ;
- la convention dans le secteur social, ouvrant droit à une déduction forfaitaire de 45 %.

Un nouveau bail doit impérativement être signé avec un locataire autre que celui occupant déjà le logement. Il ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, ni être l'ascendant ou le descendant d'un des membres du foyer.

Les ressources du locataire et le loyer ne doivent pas excéder un plafond qui dépend du type de convention choisie (voir tableau de l'annexe 3 en page suivante).

C. Divers

• Taxe annuelle sur les logements vacants

Dans les communes appartenant aux agglomérations suivantes : Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice, et Cannes-Grasse-Antibes, est instaurée depuis le 1^{er} janvier 1999

une taxe sur les logements vides et non habités (hors logement nécessitant de très gros travaux ou logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire). Cette taxe doit être acquittée par le propriétaire si le logement est vacant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et depuis 2 années consécutives. Son montant est respectivement de 10 % la première année, 12,5 % la deuxième puis 15 % les années suivantes.

• Taxes sur les plus-values

Voir résidence secondaire en page 3.

• Taux réduit de TVA sur les travaux

Voir résidence secondaire en page 3.

• Crédit d'impôt en faveur du développement durable

Pour en bénéficier (voir résidence principale en page 1), le propriétaire bailleur doit, une fois les dépenses réalisées, s'engager à louer le logement nu, comme habitation principale, pour au moins cinq ans et à des personnes n'appartenant pas à son foyer fiscal. Le crédit d'impôt est alors limité à trois logements par an et à 8 000 € par logement.

• Éco-prêt à taux zéro

Si le logement loué est utilisé comme résidence principale, le bailleur peut bénéficier de l'éco-prêt (voir résidence principale en page 2).

Emmanuel Masset-Denèvre

ANNEXE 1 : CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cas général	50 %
Pompes à chaleur (autres que air-air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	25 %
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	40 %
Pompes à chaleur (autres que air-air) thermodynamiques	40 %
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	40 %
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses	25 % (40 % en cas de remplacement des mêmes matériels)

ANNEXE 2 : DISPOSITIF SCELLIER

Plafonnement des loyers mensuels au 1^{er} janvier 2009

Situation géographique	euros/m ²
Zone A	21,65
Zone B1	15,05
Zone B2	12,31

Zone A : agglomération parisienne, côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français. **Zone B1** : agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), pourtour de la côte d'Azur, Dom, Corse. **Zone B2** : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Île-de-France.

ANNEXE 3 : DISPOSITIF BORLOO ANCIEN

Plafonnement des loyers mensuels au 1^{er} janvier 2009 (en euros/m²)

	A	B	C
Secteur intermédiaire	17,31	11,31	8,19
Secteur social	6,24	5,68	5,10
Secteur très social	5,91	5,52	4,91

Zone A : agglomération parisienne, côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français. **Zone B** : agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères à la marge de l'Île-de-France, zones frontalières ou littorales. **Zone C** : le reste du territoire français.

En secteur intermédiaire : plafonnement des ressources des locataires au 1^{er} janvier 2009 (revenu fiscal de référence en euros)

	A	B	C
Personne seule	43 753	33 816	29 590
Couple	65 420	45 155	39 771
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	78 602	54 302	47 612
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	94 153	65 553	57 622
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	111 459	77 113	67 630
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	125 421	86 902	76 287
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 979	+ 9 693	+ 8 664

En secteur social : plafonnement des ressources des locataires au 1^{er} janvier 2009 (revenu net imposable en euros)

	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	24 306	24 306	21 132
2 personnes sans aucune personne à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	36 326	36 326	28 220
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	47 620	43 668	33 937
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	56 855	52 304	40 968
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	67 645	61 919	48 195
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	76 119	69 677	54 314
Personne supplémentaire	+ 8 481	+ 7 764	+ 6 059

ANNEXE 4 : DISPOSITIF GIRARDIN

Zone 1 : Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Mayotte.

Zone 2 : Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises, Saint-Pierre-et-Miquelon.

Plafond annuel des loyers

Zone 1 : 150 €/m²

Zone 2 : 189 €/m²

Plafond annuel de ressources des locataires (en euros)

	Zone 1	Zone 2
Personne seule	28 638	27 794
Couple	52 968	51 406
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56 032	54 379
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	59 096	57 353
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	63 191	61 324
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	67 285	65 298
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 4 298	+ 4 170