



Mieux vivre l'immobilier

Février 2014

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : PLAFONDS 2014

FISCALITE

L'administration fiscale actualise les plafonds de loyers et de ressources applicables aux dispositifs Duflot, Scellier, Robien, Borloo et Besson.

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 au 1^{er} janvier de chaque année.

Les plafonds actualisés figurent dans les tableaux ci-après.

21/02/2014 : IR - RFPI - Actualisation pour 2014 des plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif

Lien vers le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts :

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9229-PGP?branch=2>

➤ Plafonds Duflot	2
• Plafonds de loyer	2
• Plafonds de ressources	3
➤ Plafonds Scellier	4
• Plafonds de loyer	4
• Plafonds de ressources	5
➤ Plafonds Robien	6
➤ Plafonds Borloo ancien (ou Borloo conventionné)	6
• Plafonds de loyers	6
Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)	6

Dédution spécifique de 45 ou 60 % (secteurs social et très social)	7
Dédution spécifique de 70 %.....	8
• Plafonds de ressources	8
1. Dédution spécifique de 30 %.....	8
2. Dédution spécifique de 45 ou 60 % (secteur social)	8
3. Dédution spécifique de 45 ou 60 % (secteur très social)	9
4. Dédution spécifique de 70 %.....	9
➤ Plafonds Borloo neuf (ou Borloo populaire)	10
• Plafonds de loyer	10
Pour 2014, les plafonds de loyer sont les suivants :	10
• Plafonds de ressources	10
Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :	10
➤ Plafonds Besson	11
• Plafonds de loyer Besson neuf	11
• Plafonds de loyer Besson ancien	11
• Plafonds de ressources	12

➤ Plafonds Duflot

- **Plafonds de loyer**

Pour les baux conclus en 2014, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

Zones (1)	Loyer en euros par m ² (2)
Zone A bis	16,72 €
Zone A	12,42 €
Zone B1	10,00 €
Zone B2	8,69 €

(1) Les zones sont définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En pratique, il s'agit des communes retenues pour l'application du dispositif « Scellier ». La liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009

(2) Afin de tenir compte de la réalité du marché locatif, il est fait application d'un coefficient multiplicateur variant en fonction de la surface du logement ;

Un calculateur de plafond de loyer tenant compte de ces coefficients est disponible sur le site : www.territoires.gouv.fr

- **Plafonds de ressources**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Zones (1)			
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par personne supplémentaire	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €

(1) Les zones sont définies à l'article R. 304-1 du CCH. En pratique, il s'agit des communes du dispositif « Scellier ». La liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009. La liste des communes situées en zone A bis est, quant à elle, fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010

➤ Plafonds Scellier

- Plafonds de loyer

Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés en 2014 à :

Zones (1)	Secteur libre	Secteur intermédiaire
Zone A	22,98 €	18,38 €
Zone B1	15,98 €	12,78 €
Zone B2	13,06 €	10,45 €
Zone C (2)	9,57 €	7,66 €

(1) Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 3 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 30 décembre 2008. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

(2) Pour les communes agréées.

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés en 2014, à :

Zones	Secteur libre	Secteur intermédiaire
Zone A bis (1)	22,84 €	18,27 €
Zone A (2)	16,94 €	13,55 €
Zone B1 (2)	13,67 €	10,94 €
Zone B2 (2)	11,15 €	8,92 €
communes agréées en zone C	7,76 €	6,21 €

(1) La liste des communes en zone A bis est fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010

(2) La liste des communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

- **Plafonds de ressources**

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones			
	Zone A (1)	Zone B1 (2)	Zone B2 (1)	Zone C (2)
Personne seule	46 630 €	34 637 €	31 750 €	31 536 €
Couple	69 688 €	50 864 €	46 626 €	42 386 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	83 770 €	60 891 €	55 817 €	50 742 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	100 343 €	73 692 €	67 552 €	61 411 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	118 788 €	86 491 €	79 286 €	72 075 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	133 666 €	97 562 €	89 434 €	81 303 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 14 899 €	+ 11 082 €	+ 10 159 €	+ 9 235 €

(1) Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 3 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 30 décembre 2008. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté 29 avril 2009.

(2) Pour les communes agréées.

➤ Plafonds Robien

Pour 2014, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises sont fixés à :

Zones	Robien classique (1)	Robien recentré (2)
Zone A	22,98 €	22,98 €
Zone B1	15,98 €	15,98 €
Zone B2	15,98 €	13,06 €
Zone C	11,50 €	9,57 €

(1) Pour le Robien classique, la liste des communes par zone est fixée par l'arrêté du 19 décembre 2003.

(2) En Robien recentré, pour les investissements réalisés du 1er septembre 2006 au 3 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006. 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. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

➤ Plafonds Borloo ancien (ou Borloo conventionné)

- Plafonds de loyers

Pour 2014, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises sont fixés ainsi qu'il est mentionné dans les tableaux ci-dessous.

Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

Zones (1)	Loyers en euros par m2
Zone A	18,38 €
Zone B1 et B2	12,01 €
Zone C	8,70

(1) La liste des communes est fixée par l'arrêté du 6 août 2006.

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

- **Plafonds 2014 pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2012**

	Zone A (1)	Zone B1 et B2 (1)	Zone C (1)
Secteur social	6,63 €	6,03 €	5,42 €
Secteur très social	6,26 €	5,86 €	5,22 €
Secteur social (loyers dérogatoires) (2)	9,92 €	8,19 €	6,40 €
Secteur très social (loyers dérogatoires) (2)	9,05 €	7,00	5,79 €

(1) La liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006.
(2) Ces plafonds qui sont fixés par une circulaire à paraître relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions de l'article L. 351-2 du CCH ont pour objectif de tenir compte du prix élevé de la location dans les zones où le marché immobilier locatif est particulièrement tendu. L'instruction ANAH du 31 décembre 2007 fixe les conditions d'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

- **Plafonds 2014 pour les conventions conclues à compter de 2012**

	Zone A (1)	Zone B1 et B2 (1)	Zone C (1)
Secteur social	6,58 €	5,99 €	5,37 €
Secteur très social	6,22 €	5,82 €	5,18 €
Secteur social (loyers dérogatoires) (2)	9,85 €	8,14 €	6,34 €
Secteur social (loyers dérogatoires) (2)	8,99 €	6,95 €	5,75 €

(1) La liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006.
(2) Ces plafonds qui sont fixés par une circulaire à paraître relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions de l'article L. 351-2 du CCH ont pour objectif de tenir compte du prix élevé de la location dans les zones où le marché immobilier locatif est particulièrement tendu. L'instruction ANAH du 31 décembre 2007 fixe les conditions d'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

Déduction spécifique de 70 %

Pour 2014, les plafonds de loyers par mètre carré en secteur intermédiaire sont identiques à ceux mentionnés pour la déduction spécifique de 30 % ci-dessus. En secteur social et très social, ils sont identiques à ceux mentionnés pour la déduction spécifique de 45 ou 60 %.

- **Plafonds de ressources**

1. Déduction spécifique de 30 %

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux retenus pour le Besson (v. ci-dessous).

2. Déduction spécifique de 45 ou 60 % (secteur social)

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Paris communes limitrophes	et Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	23 019 €	23 019 €	20 013 €
Couple	34 403 €	34 403 €	26 725 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	45 099 €	41 356 €	32 140 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	53 845 €	49 536 €	38 800 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	64 064 €	58 641 €	45 643 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	72 090 €	65 990 €	51 440 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 8 032 €	+ 7 353 €	+ 5 738 €

3. Déduction spécifique de 45 ou 60 % (secteur très social)

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Paris communes limitrophes	et Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 662 €	12 662 €	11 006 €
Couple	20 643 €	20 643 €	16 037 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	27 059 €	24 812 €	19 283 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	29 618 €	27 245 €	21 457 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	35 233 €	32 255 €	25 105 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	39 650 €	36 295 €	28 292 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 4 417 €	+ 4 043 €	+ 3 155€

4. Déduction spécifique de 70 %

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

- dans le secteur intermédiaire, dans les zones A, B1 et B2 (la liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006 pour les conventions signées entre le 28 mars et le 30 juin 2009 et à l'arrêté du 29 avril 2009 pour les conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2009), les plafonds sont identiques à ceux prévus pour les Besson neuf et ancien (v. ci-dessous) ;
- dans le secteur social, les plafonds pour Paris et communes limitrophes, l'Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes et les autres régions, les plafonds sont identiques à ceux prévus pour le Borloo conventionné en secteur social (v. ci-dessus) ;
- dans le secteur très social, les plafonds pour Paris et communes limitrophes, l'Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes et les autres régions, les plafonds sont identiques à ceux prévus pour le Borloo conventionné en secteur très social (v. ci-dessus).

➤ **Plafonds Borloo neuf (ou Borloo populaire)**

• **Plafonds de loyer**

Pour 2014, les plafonds de loyer sont les suivants :

Zones (1)	plafonds mensuels de loyer
Zone A	18,38 €
Zone B1	12,78 €
Zone B2	10,45 €
Zone C (2)	7,66 €

(1) Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006. Pour les investissements réalisés après le 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

(2) Seuls les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C.

• **Plafonds de ressources**

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2014, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones (1)			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C (2)
Personne seule	46 630 €	34 637 €	31 750 €	31 536 €
Couple	69 688 €	50 864 €	46 626 €	42 386 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	83 770 €	60 891 €	55 817 €	50 742 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	100 343 €	73 692 €	67 552 €	61 411 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	118 788 €	86 491 €	79 286 €	72 075 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	133 666 €	97 562 €	89 434 €	81 303 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 14 899 €	+ 11 082 €	+ 10 159 €	+ 9 235 €

(1) Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006. Pour les investissements réalisés après le 4 mai 2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

(2) Seuls les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C.

➤ Plafonds Besson

- **Plafonds de loyer Besson neuf**

Pour 2014, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises sont fixés à :

Zones (1)	plafonds mensuels de loyer
Zone I bis	16,47 €
Zone I	14,58 €
Zone II	11,26 €
Zone III	10,63 €

(1) La liste des communes comprises de la zone I bis, I et II figure au BOI-ANNX-000415, la zone III est composée des communes situées en France métropolitaine ou dans les DOM qui ne sont pas comprises dans la zone Ibis, I ou II.

- **Plafonds de loyer Besson ancien**

Pour 2014, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises sont fixés à :

Zones (1)	plafonds mensuels de loyer
Zone A	18,38 €
Zones B1 et B2	12,01 €
Zones C	8,70 €

(1) La liste des communes est fixée par l'arrêté du 10 août 2006.

- **Plafonds de ressources**

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2014 dans le cadre des dispositifs Besson neuf et Besson ancien, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones		
	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
Personne seule	46 630 €	36 039 €	31 536 €
Couple	69 688 €	48 124 €	42 386 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	83 770 €	57 872 €	50 742 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	100 343 €	69 862 €	61 411 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	118 788 €	82 182 €	72 075 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	133 666 €	92 616 €	81 303 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 14 899 €	+ 10 330 €	+ 9 235 €