

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INSTRUCTION DU 29 DECEMBRE 2009

8 A-3-09

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA). TAUX APPLICABLE AUX OPÉRATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ ASSORTIE D'UN PRÊT A REMBOURSEMENT DIFFÉRE.

(C.G.I., art. 278 sexies, 284-II)

NOR : ECE L 0930016 J

Bureau D 2

PRESENTATION

L'article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion étend le bénéfice du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux ventes et à la construction de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques qui bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement (UESL), si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété et respectent les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession.

Ce dispositif est applicable aux opérations engagées avant le 31 décembre 2010.

La présente instruction commente ces dispositions.

•

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : RAPPEL DES REGLES APPLICABLES AU DISPOSITIF PASS-FONCIER REALISE DANS LE CADRE D'UN BAIL A CONSTRUCTION	3
CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU NOUVEAU DISPOSITIF PASS-FONCIER REALISE SOUS LA FORME D'UN PRET A REMBOURSEMENT DIFFERE	4
Section 1 : Pass-Foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé	4
Section 2 : Garanties de rachat et de relogement	5
CHAPITRE 3 : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE	9
Section 1 : Conditions d'éligibilité au taux réduit de la TVA	10
Sous-section 1 : Prêt à remboursement différé accordé dans le cadre de l'aide Pass-Foncier	10
Sous-section 2 : Condition de ressources	11
Sous-section 3 : Usage de première résidence principale	16
Sous-section 4 : Attribution d'une aide des collectivités territoriales	20
Sous-section 5 : Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements bénéficiant du taux réduit	24
Sous-section 6 : Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements au sein d'un même programme ou pour un même constructeur	31
Sous-section 7 : Date d'engagement de l'opération	35
Section 2 : Opérations concernées	39
CHAPITRE 4 : MODALITES D'APPLICATION	41
Section 1 : Assiette	42
Section 2 : Fait générateur et exigibilité	45
Section 3 : Remise en cause de l'application du taux réduit de TVA	46
Sous-section 1 : Principe	46
Sous-section 2 : Exceptions	52
Sous-section 3 : Modalités	53

CHAPITRE 5 : TAUX	54
CHAPITRE 6 : ENTREE EN VIGUEUR	56

Annexe 1 : Article 278 sexies du code général des impôts (extraits)

Annexe 2 : Article 70 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts

Annexe 3 : Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

Annexe 4 : Arrêté du 23 décembre 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété

Annexe 5 : Modèles d'attestation d'octroi de Pass-Foncier

Annexe 6 : Arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-Foncier

Annexe 7 : Modèle de lettre pour le reversement du complément de taxe

INTRODUCTION

1. Le deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), issu de l'article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (publiée au JORF du 27 mars 2009), étend le bénéfice du taux réduit de la TVA aux acquisitions et aux travaux de construction de logements réalisés dans le cadre de l'aide Pass-Foncier, destinés à la primo-accession de leur habitation principale par les ménages respectant les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession lorsque l'opération est réalisée par le biais d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit en pratique des comités interprofessionnels du logement (CIL) et de certaines chambres de commerce et d'industrie (CCI) agréées pour leur collecte¹.

2. Ce nouveau dispositif est applicable non seulement aux logements situés dans des immeubles collectifs, pour lesquels un montage utilisant un bail à construction était exclu, mais également aux logements individuels.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES REGLES APPLICABLES AU DISPOSITIF PASS-FONCIER REALISE DANS LE CADRE D'UN BAIL A CONSTRUCTION

3. Le quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et les 2 et 3 octies du I de l'article 278 sexies du CGI, dans leur rédaction issue de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 (publiée au JORF du 28 décembre 2007), prévoient que la TVA est perçue au taux réduit pour les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257 du CGI, ainsi que pour les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques qui acquièrent le terrain de manière différée, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété et respectent les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession². L'article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prolongé jusqu'au 31 décembre 2010 ce dispositif, qui concerne uniquement les logements individuels.

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU NOUVEAU DISPOSITIF PASS-FONCIER REALISE SOUS LA FORME D'UN PRET A REMBOURSEMENT DIFFERE

Section 1 : Pass-Foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé

4. Le dispositif d'application du taux réduit de TVA s'inscrit dans le cadre d'une aide intitulée Pass-Foncier, prévue aux articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du CCH. Le Pass-Foncier, qui consiste en un prêt à remboursement différé, est accordé par un organisme associé collecteur de l'UESL à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale sous certaines conditions (condition de ressources, de primo-accession de la résidence principale et de présence d'une aide à l'accession sociale consentie par une collectivité territoriale), selon des modalités précisées aux **10.** et suivants.

Le montant du prêt est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11 du CCH, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 et 50 000 € en zone A. Ces zones sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié, relatif au classement des communes par zones.

¹ Cette liste est disponible sur le site www.uesl.fr.

² Ces dispositions ont été commentées dans l'instruction publiée le 17 septembre 2008 au bulletin officiel des impôts (BOI) 8 A-2-08.

Le prêt comporte une période de différé d'amortissement, dite « de portage », d'une durée égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion de l'avance remboursable sans intérêt mentionnée aux articles R. 318-1 et suivants du CCH (« prêt à 0 % »), dans la limite de vingt-cinq ans. La durée d'amortissement du prêt est au plus de dix ans après la durée de différé.

Pendant la durée du différé d'amortissement, l'accédant ne paie que les intérêts du prêt, mensuellement, au taux nominal annuel de :

- 1,25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;

- 2,5 % par an, dans les autres cas.

A l'issue du différé d'amortissement, l'accédant rembourse le prêt, au taux d'intérêt nominal annuel de 4,5 % par an. Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

Au cours de la phase de différé du prêt, l'accédant dispose d'une garantie de rachat et de relogement dans les conditions précisées au 5.

Section 2 : Garanties de rachat et de relogement

5. L'arrêté du 10 août 2009 fixe les conditions dans lesquelles l'accédant titulaire d'un Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé ou, en cas de décès de celui-ci, ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès, bénéficient, en cas de survenance de l'un des événements mentionnés au 6. durant la période de différé du prêt, des garanties suivantes :

- une garantie de rachat de leur logement par toute personne morale désignée par le CIL-CCI, dans des conditions définies par l'arrêté du 10 août 2009 précité. Pendant les cinq premières années, le prix garanti est égal à 80 % du montant total de l'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'article R. 318-11 du CCH, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Ce prix est ensuite minoré de 1,5 % par année écoulée à partir de la sixième année ;

- une garantie de relogement apportée par une personne morale désignée par le CIL-CCI. Seuls les demandeurs dont les ressources n'excèdent pas les plafonds correspondant aux logements de catégorie PLUS (mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du CCH) au moment de la demande de la garantie sont éligibles. La demande de relogement est formulée par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint. La garantie consiste à proposer au demandeur trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer dès lors que le demandeur n'a accepté aucune des trois offres qui lui ont été proposées.

6. Les événements permettant au demandeur de pouvoir bénéficier des garanties susvisées sont les suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;
- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ;
- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code.

L'accédant doit par ailleurs être de bonne foi et son taux d'effort doit être supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunts immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Le taux d'effort de l'accédant est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande.

7. En revanche, les garanties ne s'appliquent plus en cas de difficultés rencontrées par l'accédant durant la phase d'amortissement du prêt à remboursement différé évoquée au 4..

8. Les précisions apportées dans la présente section sont également applicables au Pass-Foncier sous forme de bail à construction, pendant la durée initiale du bail à construction.

CHAPITRE 3 : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE

9. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions figurant ci-dessous aux 10. et suivants, relèvent du taux réduit de la TVA l'acquisition ainsi que les travaux de construction de logements dans le cadre du Pass-Foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé.

Section 1 : Conditions d'éligibilité au taux réduit de la TVA

Sous-section 1 : Prêt à remboursement différé accordé dans le cadre de l'aide Pass-Foncier

10. Relèvent du taux réduit de la taxe les opérations pour lesquelles les personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'UESL (cf. 4.).

Sous-section 2 : Condition de ressources

11. Le bénéfice du taux réduit est accordé sous condition de ressources. Les plafonds de ressources à respecter par l'accédant sont ceux prévus pour l'octroi du prêt social de location-accession (PSLA), sans qu'un tel prêt ne soit nécessairement octroyé. Pour les opérations engagées à compter du 10 avril 2009³, ces plafonds sont égaux aux plafonds du « prêt 0 % » mentionnés à l'article R. 318-29 du CCH.

12. Les ressources de l'accédant s'entendent de la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroyer le Pass-Foncier, prise par le CIL-CCI concerné, est signée par l'accédant.

13. Dans la situation où le ou les avis d'imposition susmentionné(s) concerneraient également des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement, il convient de corriger le revenu fiscal de référence y figurant. S'agissant d'une personne rattachée au foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI, la correction se fait en considérant les ressources propres de la personne, à l'exclusion des ressources non individualisables du foyer fiscal.

14. Le respect, par l'accédant, des conditions de ressources susvisées doit être mentionné dans l'attestation d'octroi du Pass-Foncier délivrée par le CIL-CCI et signée par l'accédant, tel que mentionné au a de l'article 70 quinquies B de l'annexe III au CGI⁴, ainsi que dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un logement construit ou en état futur d'achèvement.

15. Dans l'hypothèse de travaux de construction, il revient au prestataire de travaux de conserver à l'appui de sa comptabilité la copie de l'attestation d'octroi que lui aura remise son client. Ce document permettra de justifier du bien-fondé de la facturation des prestations réalisées au taux réduit de TVA.

³ Cf. 35. et suivants.

⁴ Article créé par le décret n° 2009-576 du 20 mai 2009 pris pour l'application de l'article 278 sexies du CGI relatif aux ventes et constructions d'habitations principales faisant l'objet d'un prêt à remboursement différé et modifié par le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction pris pour l'application de l'article L. 313-3 du CCH. L'article consolidé figure en **annexe 2** à la présente instruction.

Sous-section 3 : Usage de première résidence principale

16. Le bénéfice du taux réduit est accordé à la condition que le logement soit acquis par le ménage accédant pour un usage de résidence principale.

Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins huit mois par an par l'accédant, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

17. Cette condition exclut ainsi notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

18. Par ailleurs, le logement concerné doit constituer la première résidence principale de l'acquéreur au sens du I de l'article 244 quater J du CGI.

Remplissent ainsi la condition de première propriété les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant la décision d'octroi de l'aide Pass-Foncier par le CIL-CCI.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée dans les cas suivants :

a) lorsque l'un des occupants du logement à titre principal est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (CSS) ;

b) lorsque l'un des occupants de la résidence à titre principal bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des dispositions des articles L. 821-1 à L. 821-8 ou L. 541-1 à L. 541-3 du même code ;

c) lorsque l'un des occupants de la résidence à titre principal est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. Cette condition est précisée à l'article R. 318-1 du CCH.

19. Le respect, par l'accédant, de cette condition doit être mentionné selon les modalités précisées aux **14.** et **15.**

Sous-section 4 : Attribution d'une aide des collectivités territoriales

20. L'accédant à la propriété doit bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

21. Cette aide doit respecter les conditions mentionnées au b) de l'article *R. 318-10-1 du CCH et ainsi revêtir l'une des formes suivantes :

- une subvention, sous réserve que son montant soit supérieur ou égal à un seuil fixé par l'article R. 318-31 du CCH en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement ;

- une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil mentionné à l'alinéa précédent.

- une mise à disposition par la collectivité au moyen d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoie pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieur à 15 euros par an⁵ ;

Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications, le dépassement du seuil ci-dessous est apprécié en prenant en compte le total de ces aides. Les montants minimum requis pour l'aide sont les suivants :

⁵ Cette forme d'aide n'est toutefois pas compatible avec le Pass-Foncier sous forme de bail à construction dès lors que le CIL-CCI met le terrain à disposition de l'accédant.

Composition du ménage	Zone A	Zones B1, B2 et C
1 à 3 personnes	4 000 €	3 000 €
4 personnes et plus	5 000 €	4 000 €

22. L'emprunteur apporte la preuve de l'octroi de l'aide et, le cas échéant, du dépassement du seuil ci-dessus mentionné au moyen d'une attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale, accompagnée le cas échéant d'un mandat de production de l'attestation. Ces documents doivent être conformes aux modèles figurant en annexe de l'arrêté du 23 décembre 2006⁶ qui mentionnent que ladite attestation est établie en vue de l'obtention de la majoration du nouveau prêt à 0 % du ministère du logement. La circonstance que l'emprunteur remplit ou non les conditions de cette majoration et bénéficie ou non dans les faits de celle-ci est sans incidence sur le taux de TVA.

23. Le respect, par l'accédant, de cette condition doit être mentionné selon les modalités précisées aux 14. et 15. .

Sous-section 5 : Plafonnement du prix de vente ou de construction
des logements bénéficiant du taux réduit

24. Le prix de vente ou de construction des logements bénéficiant d'un Pass-Foncier sous forme d'un prêt à remboursement différé ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de l'article 278 sexies du CGI (logements financés en PSLA, c'est-à-dire destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession et qui font l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département).

25. Les prix de vente et de construction des logements s'entendent des sommes réclamées à l'accédant telles que définies aux 42. à 44., entendues toutes taxes comprises (TTC).

26. Le prix de vente d'un logement agréé au titre du PSLA ne doit pas excéder un plafond fixé en euros par mètre carré de surface utile et en fonction de la localisation géographique du logement. Ces plafonds sont précisés à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004 modifié relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Selon que l'opération est engagée entre le 28 mars et le 9 avril 2009, ou entre le 10 avril et le 31 décembre 2009, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum en euros par mètre carré	
	Du 28 mars au 9 avril 2009	Du 10 avril au 31 décembre 2009
A	3 992	4 100
B1	2 299	2 750
B2	-	2 400
C	2 032	2 100

27. La surface utile, définie à l'article R. 331-10 du CCH, s'entend comme la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du CCH augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application des articles R. 353-16 et R. 331-10 du CCH⁷.

⁶ Cf. **annexe 4** de la présente instruction.

⁷ L'article 1 de cet arrêté définit ces surfaces annexes comme les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

28. Aux termes de l'article 2 de l'arrêté du 26 mars 2004 précité, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

29. Ces prix plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

30. Les précisions de la présente sous-section sont également applicables au Pass-Foncier sous forme de bail à construction.

Sous-section 6 : Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements au sein d'un même programme de construction ou pour un même constructeur

31. Le prix de vente ou de construction hors taxe (HT) d'un logement bénéficiant d'un Pass-Foncier sous forme d'un prêt à remboursement différé ne peut excéder le prix de vente ou de construction HT des logements aux caractéristiques équivalentes dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour lesquels le taux réduit ne s'applique pas.

32. En conséquence, lorsqu'un logement est proposé à la vente ou à la construction à un accédant qui ne bénéficie pas du Pass-Foncier, l'accédant titulaire d'un Pass-Foncier sous forme d'un prêt à remboursement différé peut bénéficier d'un prix HT au maximum égal au prix HT réclamé à l'accédant non bénéficiaire du Pass-Foncier.

33. Exemple : un logement est proposé à la vente en France continentale au prix de 119 600 € TTC. Son prix HT est donc de 100 000 €. Un accédant titulaire d'un Pass-Foncier sous forme d'un prêt à remboursement différé doit donc se voir proposer par le vendeur un prix HT au maximum égal à 100 000 €.

34. Afin de déterminer si deux logements présentent des caractéristiques équivalentes, il convient d'examiner notamment les points suivants :

- la surface, la surface habitable et le nombre de pièces ;
- les annexes (cave, parking, balcon...) ;
- les éléments de confort (digicode, nombre de pièces d'eau, système de chauffage...) ;
- l'orientation, l'étage, l'ensoleillement ;
- le standing du bâtiment (qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité des finitions...) ;
- l'environnement de la construction ;
- la période de construction ;
- la présence d'un label technique sur la construction.

Sous-section 7 : Date d'engagement de l'opération

35. Le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations en Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé, issu de l'article 52 de la loi du 25 mars 2009 précitée, est applicable aux opérations engagées à compter du 27 mars 2009, date de la publication de la loi, et jusqu'au 31 décembre 2010.

36. La date limite d'engagement est également reportée au 31 décembre 2010 pour les opérations réalisées via un bail à construction.

37. Lorsque l'aide Pass-Foncier est octroyée à l'accédant, cette décision est matérialisée par une attestation établie par l'associé collecteur de l'UESL (CIL-CCI) et signée par l'accédant⁸.

⁸ Cf. modèle indicatif figurant à l'**annexe 5** à la présente instruction.

38. La date de signature par l'accédant de l'attestation susvisée vaut date d'engagement de l'opération.

Pour les opérations engagées à compter du 1er juillet 2009, l'attention est appelée sur le nouveau zonage géographique issu des dispositions de l'arrêté du 29 avril 2009, publié au JO du 3 mai, qui a une incidence au regard de l'appréciation du montant du plafond du Pass-Foncier et du plafonnement mentionné au **24**.

Section 2 : Opérations concernées

39. Sont concernées par l'application du taux réduit les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions visées aux **10**. et suivants :

- les acquisitions de logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement et soumis à la TVA ;

- les opérations de construction de logements pour lesquelles l'article 52 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée prévoit l'application directe du taux réduit à la construction de logements dans le cadre du Pass-Foncier via la procédure de prêt à remboursement différé.

40. En revanche, s'agissant des opérations décrites dans l'instruction 8 A-2-08 déjà citée, le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) est maintenu.

CHAPITRE 4 : MODALITES D'APPLICATION

41. Lorsque les conditions d'application mentionnées ci-dessus sont remplies, le taux réduit s'applique selon les modalités suivantes.

Section 1 : Assiette

42. En cas d'acquisition d'un logement neuf achevé ou en état futur d'achèvement, le taux réduit s'applique sur le prix de cession du logement, c'est-à-dire les sommes réclamées à l'accédant au titre de son acquisition.

43. En cas d'opération de construction, le taux réduit s'applique :

- au coût des travaux facturés par les entrepreneurs dans le cadre de contrats d'entreprises ;

- aux honoraires des architectes, géomètres, maîtres d'œuvre, métreurs ;

- aux frais généraux, etc...

En cas de sous-traitance, les travaux facturés par le sous-traitant à l'entrepreneur principal relèvent du taux normal. Cette règle est de portée absolue. Mais l'entrepreneur principal facture au client final l'ensemble des travaux au taux réduit y compris ceux qu'il a fait sous-traiter pour autant que les conditions générales prévues pour l'application du taux réduit sont réunies.

44. Le taux réduit s'applique non seulement au logement en tant que tel mais également aux dépendances usuelles.

Les dépendances usuelles s'entendent de tout local, même non contigu à une habitation, qui peut être considéré comme rattaché à cette dernière en raison de sa proximité, son aménagement, sa destination, ou son usage effectif (exemple : garages).

Section 2 : Fait générateur et exigibilité

45. Les dispositions de droit commun s'appliquent.

Section 3 : Remise en cause de l'application du taux réduit de TVA

Sous-section 1 : Principe

46. Les opérations d'acquisition et de construction de logements neufs relèvent du taux réduit lorsque les conditions posées par le 3^octies du I de l'article 278 sexies du CGI sont remplies (cf. **10.** à **38.**).

47. Le bénéfice du taux réduit de TVA sera intégralement remis en cause si l'une de ces conditions n'était pas respectée initialement (cf. **10.** et suivants). Ce sera le cas, par exemple, si le ménage était propriétaire de sa précédente résidence principale, (cf. **18.**), ou si l'aide à l'accession ne respectait pas les seuils rappelés au **21.** suite au remboursement d'une partie de son montant à la collectivité territoriale.

48. Par ailleurs, le II de l'article 52 de la loi n° 2009-323 précitée modifie le II de l'article 284 du CGI en prévoyant désormais que lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a construit ou a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

49. La circonstance que les plafonds de ressources ne soient pas respectés par le ménage pendant l'ensemble de la phase d'accession à la propriété ne remet pas en cause le bénéfice du taux réduit de TVA initialement accordé car cette condition est appréciée, une fois pour toutes, selon les modalités décrites aux **11.** à **15.** . Il en résulte que le taux réduit pourra être remis en cause, outre les cas décrits au **47.**, uniquement lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif) selon les modalités décrites dans l'exemple ci-dessous.

50. Exemple : Un ménage acquiert, le 1^{er} avril 2009, son logement principal pour un montant de 100 000 € HT dans le cadre du Pass-Foncier. La TVA a donc été facturée à 5,5 % soit 5 500 €.

Si la condition de résidence principale n'est plus remplie en 2013, le ménage devra reverser l'intégralité de la différence entre le taux réduit et le taux normal, soit 14 100 € (19 600 – 5 500).

Si cette condition n'est plus remplie le 1^{er} mai 2016, le ménage devra verser 11 280 € [(19 600 - 5 500) – ((19 600 - 5 500) x 10 % x 2)].

A partir d'avril 2024, aucun reversement ne devra être effectué.

51. Ce nouveau dispositif de reversement s'applique également aux opérations de Pass-Foncier sous forme de bail à construction dont le fait générateur de l'opération est intervenu à compter du 27 mars 2009. Toutefois, il est admis qu'il s'applique aux opérations réalisées antérieurement.

Sous-section 2 : Exceptions

52. Aucun complément de TVA n'est dû lorsque les dispositions prévues par le 3^octies du I de l'article 278 sexies cessent d'être remplies postérieurement à l'acquisition ou à la construction du logement dès lors que notamment les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat ou de relogement telles que rappelées aux **5.** à **8.** sont remplies c'est-à-dire en cas de :

- décès de l'accédant ;
- décès du conjoint ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

Sous-section 3 : Modalités

53. S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livrée à elle-même le logement ou ayant acquis le logement ;
- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;
- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation...) ;
- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal)⁹ et le montant de TVA au taux réduit¹⁰ initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure sur les factures remises par les prestataires de travaux en cas d'opération de construction ou dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un immeuble neuf.

Selon la nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application du taux réduit de TVA, cette déclaration devra être accompagnée des documents suivants :

Nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application au taux réduit	Documents à produire lors du reversement de TVA
Opérations de construction	Factures remises par les prestataires de travaux.
Acquisition d'un logement neuf achevé ou en état futur d'achèvement	Acte de vente établi lors de l'acquisition ayant donné lieu à l'application du taux réduit de la TVA.

Un modèle de lettre pouvant servir de déclaration est joint en **annexe 7**.

Exemple :

En reprenant les données de l'exemple figurant ci-dessus au **50.**, le redevable devra notamment indiquer sur papier libre :

- date d'acquisition : 1^{er} avril 2009
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit : 1^{er} mai 2016
- base d'imposition (A) : 100 000 €
- montant de TVA au taux réduit (B) : $100\,000 \times 5,5\% = 5\,500$ €
- montant de TVA au taux normal (C) : $100\,000 \times 19,6\% = 19\,600$ €
- différence C - B (D) : $19\,600 - 5\,500 = 14\,100$ €
- nombre d'années de détention au-delà de la cinquième année (E) : 2
- montant du complément de TVA à reverser : $D - [(D \times E)/10]$: $14\,100 - [(14\,100 \times 2)/10]$: 11 280 €.

⁹ Le taux normal de TVA en vigueur est de : 19,6 % pour la France continentale, 8 % pour la Corse s'agissant des travaux immobiliers ainsi que des opérations visées au 7° de l'article 257 du CGI, 8,5 % pour les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

¹⁰ Cf. **54.**

CHAPITRE 5 : TAUX

54. Le taux de TVA applicable aux opérations d'acquisition ou de construction d'un logement principal dans le cadre du dispositif Pass-Foncier est de 5,5 % en France continentale et dans les départements de la Corse et de 2,1 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

55. Il est précisé que les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans les deux années consécutives à l'achèvement du logement n'ouvrent pas droit à l'application du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI pour les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

CHAPITRE 6 : ENTREE EN VIGUEUR

56. Les présentes dispositions sont applicables aux opérations engagées à compter du 27 mars 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010.

57. Par ailleurs, il est précisé que, s'agissant des modalités de remise en cause du taux réduit (cf. **46.** et suivants), les nouvelles dispositions sont applicables dès la publication de la loi quelle que soit la date d'engagement des opérations. Ainsi, les opérations engagées avant la publication de la loi ont vocation à bénéficier de ce régime.

BOI lié : 8 A-2-08.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe 1

Article 278 sexies du code général des impôts (extraits)

I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne :

[...]

3 octies. les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 [Dispositions applicables aux opérations engagées du 1^{er} janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009] ;

Le taux réduit de 5, 5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes ou à la construction de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. Dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5, 5 % ne s'applique pas.

[...]

•

Annexe 2**Article 70 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts**

Le prêt à remboursement différé mentionné au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies, intitulé Pass-Foncier, est défini au I de l'article R. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour l'application de cet alinéa :

a. Les ressources de l'accédant s'entendent comme la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision par le collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement d'octroyer le Pass-Foncier est signée par l'accédant ;

b. L'aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement doit respecter les conditions mentionnées au b de l'article *R. 318-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

c. La signature par l'accédant de la décision mentionnée au a vaut engagement de l'opération.



Annexe 3

Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

Extraits du chapitre III du titre I^{er} du livre III (résultant du décret n° 2009-746 du 22 juin 2009)

« Sous-section 1

« Dispositions générales

« Art.R. 313-12.-La nature et les règles d'utilisation des emplois mentionnés à l'article L. 313-3 sont définies dans la présente section. Dans le respect des dispositions réglementaires, les modalités de mise en œuvre de ces règles peuvent être déterminées, en ce qui concerne les emplois de l'Union d'économie sociale du logement et de ses associés collecteurs, par recommandation de l'Union.

« Art.R. 313-13.-A défaut de disposition contraire, les aides relevant des emplois définis à la présente section sont accordées par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement et font l'objet de contrats entre les organismes collecteurs et les bénéficiaires de l'aide.

« Lorsque ces aides sont versées sous forme de prêts ou de subventions, ces contrats précisent, notamment, les conditions de leur versement, les contreparties qui y sont le cas échéant associées, ainsi que les modalités du contrôle exercé par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement. Ces contrats comprennent des clauses types approuvées par décret.

« Art.R. 313-14.-Seuls les logements ayant le caractère de résidence principale, au sens des septième et huitième alinéas de l'article R. 331-66, pour leurs occupants peuvent être financés à l'aide de la participation des employeurs à l'effort de construction. Toutefois, l'occupation à titre de résidence principale par les accédants à la propriété peut être différée ou suspendue dans les conditions prévues aux huitième et neuvième alinéas de l'article R. 331-66. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 353-19-2, aux structures d'hébergement, aux résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 et aux logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

« Les logements financés à l'aide de la participation des employeurs ne peuvent ni être transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni dépendre, pour leur accès, uniquement de locaux de cette nature. Ces logements ne peuvent pas être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail, sauf lorsqu'ils sont loués meublés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

« Art.R. 313-15.-Le fait qu'un logement fasse l'objet d'un démembrement de la propriété, d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ne fait pas obstacle au bénéfice des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« Au sens du présent chapitre :

« — les acquisitions de droits à construire ou de terrains suivies de la construction de logements dans le délai visé au 1°, II du A de l'article 1594-O G du code général des impôts sont assimilées à la construction de logements ;

« — les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivies de leur transformation ou aménagement en logements sont assimilées à la construction de logements ;

« — les travaux d'agrandissement ou de réhabilitation de logements sont assimilés à des travaux d'amélioration.

« Art.R. 313-16.-Lorsque la participation des employeurs à l'effort de construction est utilisée pour financer une opération :

« I. — L'aide est versée au plus tard :

« 1° S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné :

« a) Un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ;

« b) Trois mois après la première occupation du logement ;

« 2° S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois mois après l'achèvement des travaux ;

« 3° S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants, trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à l'article R. 331-3 ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

« II. — Les conditions d'occupation du logement doivent être maintenues conformes à celles prévues à la présente section :

« 1° Si l'aide est accordée au titre du a de l'article L. 313-3 sous la forme d'un prêt, pendant la durée du prêt ; à défaut, le prêt doit être remboursé par anticipation ;

« 2° Si l'aide est accordée au titre du b ou du c de l'article L. 313-3, pendant la durée de conventionnement du logement, ou, à défaut de conventionnement, pour une durée minimale de neuf ans

« Art.R. 313-17.-Les dirigeants, au sens du 3 de l'article 39 et de l'article 211 bis du code général des impôts, de l'entreprise exploitée en société, l'exploitant individuel, ainsi que leur conjoint et leurs enfants non émancipés ne peuvent bénéficier directement ou indirectement à quelque titre que ce soit de la participation des employeurs à l'effort de construction. Il en est de même des personnes qui exercent, au sein des organismes collecteurs agréés, des fonctions de dirigeants qui s'entendent des membres de l'organe délibérant et du directeur général de l'organisme, ainsi que de leur conjoint et de leurs enfants non émancipés.

« Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou d'un organisme collecteur agréé, de l'exploitant individuel, ainsi que leurs enfants non émancipés peuvent bénéficier, lorsqu'ils sont salariés d'une autre entreprise, d'une aide au titre de la participation des employeurs de cette entreprise.

« Art.R. 313-18.-Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement.

« Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent également être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre les organismes collecteurs associés de l'Union et sa section de fonctionnement au titre du prélèvement mentionné à l'article L. 313-25 ou les différents fonds gérés par celle-ci et prévus à l'article L. 313-20.

« Art.R. 313-18-1.-Les zones A, B1, B2 et C mentionnées dans la présente section s'entendent de celles définies pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts. La zone A bis est la partie de la zone A composée de Paris et de ses communes limitrophes.

« Art.R. 313-18-2.-Les contreparties mentionnées à l'article L. 313-3 pour les catégories d'emplois définies aux b, c, d et e du même article sont déterminées, de manière proportionnée et en prenant en compte les spécificités de chaque emploi, par accord entre les bénéficiaires et l'Union d'économie sociale du logement ou ses associés collecteurs.

« Sous-section 2

« Nature des emplois

« Art. R. 313-19-1.-Au titre du a de l'article L. 313-3, les aides suivantes peuvent être accordées à des personnes physiques :

« I. — Prêts à taux réduit à remboursement différé accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale.

« Pour les logements individuels, ces aides peuvent également prendre la forme du financement par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement de l'acquisition par une personne morale du terrain d'assiette du logement assortie d'un bail à construction contenant promesse de cession dudit terrain.

[...]

« Sous-section 3

« Règles d'utilisation des emplois

« Art. R. 313-20-1.-I. — 1° Les prêts mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts et précisées par l'article 70 quinquies B de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes :

« a) Le montant de ces prêts est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A ;

« b) Le prêt est amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion de l'avance remboursable sans intérêt mentionnée aux articles R. 318-1 et suivants, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans. La durée d'amortissement est au plus de dix ans après la durée de différé ;

« c) Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt sont payés mensuellement au taux nominal annuel :

« — de 1, 25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« — de 2, 5 % par an, sinon.

« A l'issue du différé d'amortissement, le taux d'intérêt nominal annuel du prêt est égal à 4, 5 % par an ;

« d) Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit ;

« e) Pendant la durée du différé d'amortissement, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas.

« 2° Les baux à construction mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts et précisées par l'article 70 quinquies A de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes :

« a) Le montant de l'acquisition du terrain faisant l'objet du bail, diminué de l'avance versée par l'accédant, est fixé dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A ;

« b) Le prix auquel l'accédant peut lever l'option lui permettant de devenir propriétaire du terrain est égal au montant mentionné à l'alinéa précédent actualisé :

« — de 1, 5 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« — du taux de l'inflation, comprise entre 2 % et 4, 5 % par an, sinon ;

« c) La durée initiale du bail est au plus égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans ; l'accédant bénéficie, à l'expiration du bail, d'un engagement de l'organisme collecteur accordant le prêt de lui proposer une période de prorogation d'une durée maximale de quinze ans à l'issue de laquelle il devient propriétaire du terrain, contre un acompte fixé à la mensualité qui aurait résulté d'un prêt à remboursement constant à un taux d'intérêt égal au taux de l'emprunt d'Etat majoré d'un point ;

« d) Pendant la durée initiale du bail, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas.

[...]



Annexe 4**Arrêté du 23 décembre 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété**

(JORF n° 303 du 31 décembre 2006 page 20348, texte n° 41)

NOR : SOCU0612547A

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles *R. 318-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété,

Arrêtent :

Article 1

I. - Après l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 2005 susvisé, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« Art. 3-1. - En application du b de l'article R. 318-10-1, pour obtenir le bénéfice de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, l'emprunteur apporte la preuve de l'octroi de l'aide et, le cas échéant, du dépassement du seuil susmentionné au moyen d'une attestation établie par la collectivité ou le groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement et conforme au modèle figurant en annexe IV.

La collectivité ou le groupement de collectivités territoriales peut donner mandat à une autre personne morale d'établir pour son compte une telle attestation. Dans ce cas, l'emprunteur doit produire, à l'appui de sa demande de prêt, une attestation produite par la personne morale mandatée, conformément au modèle figurant en annexe V, ainsi que le mandat dont les premiers articles sont conformes à ceux du modèle figurant en annexe VI. »

II. - Il est ajouté à l'arrêté modifié ci-dessus trois annexes dénommées annexes IV, V et VI.

Article 2

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2007.

Article 3

Le directeur général du Trésor et de la politique économique et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 décembre 2006.

Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,
Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Thierry Breton

Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,
Jean-François Copé

Annexe IV
ATTESTATION D'AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
D'UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

Cette attestation est établie en vue de l'obtention de la majoration du nouveau prêt à 0 % du ministère du logement pour le compte de la ou des collectivité(s) territoriale(s) ou du groupement de collectivités territoriales suivant(es), ci-après dénommé(es) : « la Collectivité » : *(préciser le nom de la collectivité ou du groupement de collectivités territoriales ou la liste des noms des collectivités territoriales).*

La collectivité relève du statut suivant (cocher la case correspondante) :

- Commune
- Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
- Département
- Région
- Autre

(La catégorie « autre » est à retenir lorsque l'aide n'est pas apportée par une des autres formes de collectivités mentionnées. Il peut s'agir notamment des aides apportées par des syndicats intercommunaux, par plusieurs communes ne constituant pas un établissement public de coopération intercommunale, par un département et une commune...)

Le projet d'accession de *(préciser l'identité du bénéficiaire)* a été examiné par la Collectivité qui lui (ou leur) accorde, pour le financement de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé sur le territoire de la Collectivité à l'adresse suivante : *(préciser l'adresse du logement)*, sous la condition de la réalisation effective de cette opération, une aide à l'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sous la (ou les) forme(s) suivantes (cocher la [ou les] case[s] correspondant[es]) :

- subvention, d'un montant de : euros ;
- bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché d'un coût pour la collectivité de : euros ;
- mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement moyennant une redevance un loyer ou une redevance d'un montant qui n'excède pas 15 euros par an.

Fait à , le

(Cachet de la collectivité

et signature de son représentant)

Annexe V
MANDAT DE PRODUCTION D'ATTESTATION D'AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ D'UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

Ce mandat est établi

Entre :

La ou les collectivité(s) territoriale(s) ou le groupement de collectivités territoriales suivant(es), d'une part, ci-après dénommé(es) : « la Collectivité » : *(préciser le nom de la collectivité ou du groupement de collectivités territoriales ou la liste des noms des collectivités territoriales) ;*

La Collectivité relève du statut suivant : (cocher la case correspondante)

- Commune
- Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
- Département
- Région
- Autre

(La catégorie « autre » est à retenir lorsque l'aide n'est pas apportée par une des autres formes de collectivités mentionnées. Il peut s'agir notamment des aides apportées par des syndicats intercommunaux, par plusieurs communes ne constituant pas un établissement public de coopération intercommunale, par un département et une commune...)

Et : *(préciser la désignation de la personne morale)* d'autre part, ci-après dénommé(e) « le Mandataire ».

Article 1er

La Collectivité donne mandat au Mandataire pour émettre les attestations d'aide à l'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation en vue de l'obtention de la majoration du nouveau prêt à 0 % du ministère du logement par les bénéficiaires des aides conformes au modèle prévu par l'arrêté modifié du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété.

Article 2

Le mandat est valable pour le ou les types d'aides suivants *(rayer les mentions inutiles)*:

- subvention ;
- bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché ;

Article 3

Le mandat est conclu pour la période comprise entre le *(date du début du mandat)* et le *(date de la fin du mandat)*.

Fait à , le

*(Cachet du Mandataire de la Collectivité
et signature de son représentant)*

*(Cachet de la Collectivité
et signature de son représentant)*

Annexe VI
ATTESTATION D'AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ D'UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
ÉTABLIE SUR MANDAT DE LA COLLECTIVITÉ

Cette attestation est établie par : *(préciser la désignation de la personne morale)*, ci-après dénommé(e) « le Mandataire de la Collectivité », sur Mandat de la ou des collectivité(s) territoriale(s) ou du groupement de collectivités territoriales suivant(es), ci-après dénommé(es) : « la Collectivité » : *(préciser le nom de la collectivité ou du groupement de collectivités territoriales ou la liste des noms des collectivités territoriales)*.

La Collectivité relève du statut suivant : (cocher la case correspondante)

- Commune
- Établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
- Département
- Région
- Autre

(La catégorie « autre » est à retenir lorsque l'aide n'est pas apportée par une des autres formes de collectivités mentionnées. Il peut s'agir notamment des aides apportées par des syndicats intercommunaux, par plusieurs communes ne constituant pas un établissement public de coopération intercommunale, par un département et une commune...)

en vertu du Mandat attribué par la Collectivité en date du

Le projet d'accession de *(préciser l'identité du bénéficiaire)* a été examiné par ou pour le compte de la Collectivité qui lui (ou leur) accorde, pour le financement de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé sur le territoire de la Collectivité à l'adresse suivante : *(préciser l'adresse du logement)*, sous la condition de la réalisation effective de cette opération, une aide à l'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sous la (ou les) forme(s) suivantes (rayer les mentions inutiles) :

- subvention d'un montant de : euros ;
- bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, d'un coût pour la Collectivité de : euros ;
- mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement moyennant une redevance, un loyer ou une redevance d'un montant qui n'excède pas 15 euros par an.

Fait à , le

*(Cachet du Mandataire
et signature de son représentant)*

●

Annexe 5

Modèles d'attestations d'octroi de Pass-Foncier

Ces modèles, qui ne sont pas fixés par la réglementation, sont donnés à titre d'information. La présentation et le contenu peuvent être légèrement différentes ou évoluer.

ATTESTATION D'OCTROI D'UN BAIL A CONSTRUCTION PASS-FONCIER

La convention du 20 décembre 2006 (modifiée par avenant du 27 septembre 2007), entre l'État, l'UESL et la CDC sur le développement de l'accession sociale par portage foncier a créé un nouveau dispositif, intitulé bail à construction PASS-FONCIER. Ce dispositif permet aux ménages primo accédants d'acquérir leur logement neuf à usage de résidence principale en deux temps. L'acquisition du foncier est reportée après l'acquisition du bâti par l'accédant grâce à l'apport du 1 % Logement.

Le projet d'accession à la propriété de M..... (*Préciser l'identité du bénéficiaire*) portant sur l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé sur le territoire de.....(*Nom de la commune*) (code INSEE :) à (*Préciser l'adresse du futur logement*), pour un nombre de personnes destinées à occuper le logement de..... personnes a été examiné par le CIL/CCI..... qui lui accorde un bail à construction PASS-FONCIER.

Critères d'éligibilité

L'accédant bénéficiaire du bail à construction PASS-FONCIER a dûment justifié remplir les trois conditions cumulatives permettant d'en bénéficier, à savoir :

être primo accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0% de l'État ;
justifier de ressources des personnes destinées à occuper le logement, au titre de l'avant-dernière année précédant la date d'octroi du bail à construction PASS-FONCIER, satisfaisant aux conditions d'éligibilité au PSLA ;

bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, dans les conditions définies à l'article R. 318-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

Condition de versement des fonds :

Les fonds seront versés par le CIL/CCI..... à la société....., qui assurera le portage du terrain à concurrence du montant du bail à construction PASS-FONCIER.

Engagement sur l'honneur :

L'accédant soussigné atteste sur l'honneur qu'il (elle) n'a pas déposé de dossier de demande de prêt ACCESION du 1% Logement pour le financement du bâti ni d'autre dossier de demande d'octroi d'un prêt ou bail à construction PASS-FONCIER auprès d'un CIL/CCI tiers.

Il (elle) certifie l'exactitude des renseignements fournis et reconnaît avoir été informé des conséquences qui pourraient découler d'une fausse déclaration. Le CIL/CCI se réserve le droit de contrôler l'exactitude des informations communiquées par l'accédant.

Bénéficiaire

CIL/CCI

Date et signature
(Précédées de la mention « lu et approuvé »)

Date et signature

ATTESTATION D'OCTROI D'UN PRET PASS-FONCIER

Cette attestation ne vaut pas offre de prêt

Le dispositif de prêt PASS-FONCIER permet aux ménages primo accédants d'acquérir leur logement neuf à usage de résidence principale en deux temps. L'acquisition du foncier est reportée après l'acquisition du bâti par l'accédant grâce à l'apport du 1 % Logement.

Critères d'éligibilité

Le projet d'accession à la propriété de M..... (Préciser l'identité du bénéficiaire) portant sur l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé sur le territoire de.....(Nom de la commune) (code INSEE :) à (Préciser l'adresse du futur logement), pour un nombre de personnes destinées à occuper le logement de.....personnes a été examiné par le CIL/CCI..... qui lui accorde un prêt PASS-FONCIER.

Critères d'éligibilité

L'accédant bénéficiaire du prêt PASS-FONCIER a dûment justifié remplir les trois conditions cumulatives permettant d'en bénéficier, à savoir :

être primo accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0% de l'État ;
justifier de ressources des personnes destinées à occuper le logement, au titre de l'avant-dernière année précédant la date d'octroi du bail à construction PASS-FONCIER, satisfaisant aux conditions d'éligibilité au PSLA ;

bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, dans les conditions définies à l'article R. 318-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

Condition de versement des fonds :

Les fonds seront prêtés par le CIL/CCI..... à l'accédant à concurrence du montant du prêt PASS-FONCIER.

Engagement sur l'honneur :

L'accédant soussigné atteste sur l'honneur qu'il (elle) n'a pas déposé de dossier de demande de prêt ACCESSION du 1% Logement pour le financement du bâti ni d'autre dossier de demande d'octroi d'un prêt ou bail à construction PASS-FONCIER auprès d'un CIL/CCI tiers.

Il (elle) certifie l'exactitude des renseignements fournis et reconnaît avoir été informé des conséquences qui pourraient découler d'une fausse déclaration. Le CIL/CCI se réserve le droit de contrôler l'exactitude des informations communiquées par l'accédant.

Bénéficiaire

CIL/CCI

Date et signature
(Précédées de la mention « lu et approuvé »)

Date et signature

•

Annexe 6**Arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-Foncier**

NOR: DEVU0917106A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme,

Vu le code civil, notamment son article 515-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-1 et suivants et ses articles R. 313-12 à R. 313-20-3 et R. 331-12 ;

Vu le code du travail, notamment son article L. 5411-1 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 146-9 et L. 241-3 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 21 juillet 2009,

Arrêtent :

Article 1

Les garanties de rachat et de relogement mentionnées au e du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation et au d du 2° du même I sont accordées à l'accédant dans les conditions prévues par le présent arrêté par l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement qui accorde le prêt ou le bail à construction ou par une personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet.

Article 2

La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2° du même article si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :

— décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;

— chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ;

— invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code ;

Si l'accédant bénéficie du prêt à taux nul mentionné au c du V de l'article R. 313-19-3 du code de la construction et de l'habitation, le délai d'un an susmentionné est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant ; il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul. Dans le cas où la garantie de rachat est ultérieurement mise en jeu, le prêt à taux nul est intégralement remboursé lors du rachat du bien ;

c) Le taux d'effort de l'accédant est supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunt immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Il est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande ;

d) L'accédant est de bonne foi.

La garantie de rachat consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant de racheter le logement à un prix égal à 80 % du montant total d'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'article R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat est diminué de 1,5 % au plus par année écoulée à partir de la sixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

La garantie de rachat prend fin à l'issue de la durée de différé ou de la durée initiale du bail susmentionnée.

Article 3

La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2° du même article. Elle est soumise aux conditions suivantes :

a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées à l'article 2 sont satisfaites ;

b) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint n'excèdent pas les plafonds de ressources mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès, à son conjoint ou à ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer si l'accédant n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

Article 4

Pour l'application du présent arrêté, est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec l'accédant ou le partenaire avec lequel l'accédant a conclu un pacte civil de solidarité.

Article 5

Les contrats de prêts ou de baux à constructions prévoyant les garanties mentionnées au présent arrêté reproduisent les dispositions des articles 2 et 3.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et de la politique économique et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 10 août 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,

Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,

Christine Lagarde

Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique
et de la réforme de l'Etat,

Eric Woerth

Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,

Benoist Apparu

•

Annexe 7**Modèle de lettre pour le reversement du complément de taxe**

Nom et prénom de la personne tenue au complément d'impôt	, le
Adresse	
N° de téléphone	
Adresse mél.	
	Service des impôts des entreprises de :
	Adresse :
Objet : Reversement d'un complément de TVA – Remise en cause du taux réduit prévu à l'article 278 sexies-I- 3 octies du code général des impôts	
Renseignements relatifs à l'immeuble concerné :	
- Situation de l'immeuble (commune, rue, numéro....) :	
- Date de la livraison à soi-même ¹ ou date d'acquisition du logement ² :	
- Date et nature de l'événement ayant entraîné la remise en cause de l'application du taux réduit :	
Détermination du montant de TVA à reverser :	
- Base d'imposition ³ (A)	<input type="text"/>
- Montant de TVA au taux réduit ⁴ (B) : A x %	<input type="text"/>
- Montant de TVA au taux normal ⁵ (C) : A x %	<input type="text"/>
- Différence C – B (D) :	<input type="text"/>
- Nombre d'années de détention au-delà de la cinquième (E) :	<input type="text"/>
MONTANT DU COMPLEMENT DE TVA A REVERSER : D – [(D x E)/10] :	<input type="text"/>

¹ Date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

² Date de l'acte.

³ S'agissant des livraisons à soi-même, la base d'imposition figure dans de cadre III de l'imprimé 941 souscrit lors de l'achèvement ou la première occupation de l'immeuble. En cas de mutation, la base d'imposition figure dans l'acte de vente.

⁴ Le taux réduit de TVA en vigueur lors de la publication de la présente instruction est de 5,5 % pour la métropole et la Corse et de 2,1 % pour les DOM.

⁵ Le taux normal de TVA en vigueur lors de la publication de la présente instruction est de 19,6 % pour la métropole, 8 % pour la Corse et 8,5 % pour les DOM.