

Prêt Locatif Social (PLS)

FI110 - Les opérations finançables par un PLS

Le PLS peut financer les opérations suivantes :

- ▶ l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et suivie de la construction de ces logements ;
- ▶ la construction de logements à usage locatif ;
- ▶ l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;
- ▶ la réalisation des dépendances de ces logements ;
- ▶ l'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ;
- ▶ les travaux d'amélioration ou les travaux de transformation exécutés sur des logements et des locaux cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements ;
- ▶ la réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatifs tels que définis aux articles R 351-55 et R351-56 du code de la construction et de l'habitation ;
- ▶ l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement(VEFA).

FI111 - Les conditions à remplir par le particulier demandeur du PLS

Il doit s'engager à gérer lui-même le logement financé par un PLS ou à en confier la gestion à une personne ou un organisme agréé par arrêté du ministère chargé du Logement
Il peut avoir constitué une société civile avec d'autres personnes physiques.

Un conventionnement obligatoire

- une convention doit obligatoirement être signée entre l'Etat et le bénéficiaire du PLS. Cette convention détermine les obligations et les droits respectifs du propriétaire et des locataires du ou des logements qui ont fait l'objet de la convention ;

- la durée de la convention

L'octroi du prêt locatif social à un particulier est subordonné à la signature d'une convention.

La convention est consentie pour une durée au moins égale à la durée du prêt. Toutefois, elle ne peut être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Afin que les locataires puissent bénéficier de l'APL elle doit être, soit publiée au bureau des hypothèques, soit inscrite au livre foncier.

Conditions de la location

Pendant toute la durée de la convention, l'emprunteur s'engage à louer à des personnes qui, au jour de l'entrée dans les lieux, ont des ressources nettes annuelles imposables cumulées avec des autres personnes occupant le logement ne dépassant pas un plafond en vigueur. RFI018 - Les plafonds de ressource PLS

L'occupation des lieux

Les logements doivent être occupés à titre de résidence principale.

Les logements ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par les ascendants ou les descendants, ni par ceux du conjoint, ni par le conjoint du signataire de la convention.

Le loyer

Pendant toute la durée de la convention, l'emprunteur propriétaire bailleur s'engage à respecter des plafonds de loyer exprimés en m2 de surface utile. RFI020 - Les plafonds de loyers pour les PLS

APL

La signature de la convention ouvre droit à l'APL pour le locataire sous conditions de ressources.

RFI018 - Les plafonds de ressource PLS

Année 2009

Catégorie ménage	Paris + communes limitrophes	I.D.F.hors Paris	Autres régions
1 : une personne seule	31.598	31.598	27.472
2 : deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des (jeunes ménages*)	47.224	47.224	36.686
3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou (jeune ménage*) sans personne à charge	61.906	56.768	44.118
4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	73.912	67.995	53.258
5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	87.939	80.495	62.654
6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge**	98.955	90.580	70.608
personne suppl.	+11.025	+10.093	+7.877

* *Jeune ménage* : couple sans personne à charge dont la somme des âges est, au plus, égale à 55 ans.

** *Personne à charge* :

- enfants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) à charge au sens du Code des Impôts
- ascendants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) de 65 ans ou plus et ascendants de 60 ans en cas d'inaptitude au travail dans la mesure où leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu
- ascendants, descendants ou collatéraux au 2ème et 3ème degré du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) dont le taux d'incapacité permanente est d'au moins 80% et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

Les montants indiqués au tableau sont à comparer avec les revenus fiscaux de référence de l'année n-2.

Exemple :

Pour une entrée dans les lieux en **2009**, l'appréciation des ressources se fait avec l'avis d'imposition de l'année **2007**.

FI108 - Les conditions générales du prêt locatif social

Le prêt locatif social (PLS) s'adresse à tout investisseur personne physique ou morale qui réalise une opération locative.

Le PLS est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au prêt locatif à usage social (PLUS) dans des zones à marché tendu.

Le PLS est distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations (uniquement pour les OPHLM, SAHLM et SEM) et, par tous les établissements de crédit ayant signé une convention avec elle à savoir : Crédit Foncier de France, Dexia, Crédit agricole, Crédit mutuel, Crédit coopératif.

Ce prêt ouvre droit à l'APL.

FI109 - Les caractéristiques du PLS

Les bénéficiaires

Les personnes physiques et les personnes morales peuvent réaliser des opérations en PLS.

Les organismes HLM, les SEM, les associations, les collectivités locales et les promoteurs privés peuvent bénéficier du PLS.

Objet du prêt

Le PLS peut principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans. Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Le montant du prêt

Le montant minimum du prêt est égal à 50% du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

La durée d'amortissement

Taux révisable indexé sur le livret A. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment le remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Possibilité de versement des fonds sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital.

La durée du prêt est de 30 ans maximum. La part de prêt finançant la charge foncière peut atteindre 50 ans.

Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par les établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année. Les taux et enveloppes pour 2008 sont les suivants :

Le taux d'intérêt du prêt

Pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale :

- Caisse des Dépôts et Consignations : 4,63 %
- Crédit Foncier de France/Caisse nationale des Caisses d'épargne : 4,63 %
- Crédit Mutuel / CIC : 4,63 %
- Dexia : 4,63 %
- Crédit Agricole : 4,63 %
- Crédit coopératif : 4,63 %
- Société générale : 4,63 %

Pour les personnes physiques non garanties par une collectivité territoriale :

- Crédit Foncier de France/Caisse nationale des Caisses d'épargne : 4,63 % à 4,93 %
- Crédit mutuel / CIC : 4,63 % à 4,93 %
- Dexia : 4,63 % à 4,93 %
- Crédit Agricole : 4,63 % à 4,93 %
- Crédit Coopératif : 4,63 % à 4,93 %
- Société générale : 4,63 % à 4,93 %

Pour les autres emprunteurs :

- Crédit Foncier de France/Caisse nationale des Caisses d'épargne : 4,63 % à 4,88 %
- Crédit Mutuel / CIC : 4,63 % à 4,88 %
- Dexia : 4,63 % à 4,88 %
- Crédit Agricole : 4,63 % à 4,88 %
- Crédit coopératif : 4,63 % à 4,88 %
- Société générale : 4,63 % à 4,88 %

Le taux d'intérêt est indexé sur le livret A. Les taux mentionnés ci-dessus sont donnés pour un livret A à 3,50 % (taux applicable au 1er février 2008)

Frais de dossier

Les frais de dossier ne peuvent dépasser 700 euros pour les personnes physiques.

Garanties exigées

L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie du prêt.

Démarches préalables

Il est nécessaire d'obtenir une décision favorable d'agrément prise par le préfet ou par le délégataire des aides à la pierre*.

Le dossier de demande de décision favorable d'agrément sert aussi à l'instruction de la convention APL.

L'instruction est assurée par la DDE ou le délégataire et porte simultanément sur le projet de convention APL et sur la demande de décision favorable d'agrément.

Le préfet ou le délégataire signe simultanément la convention APL et la décision d'agrément puis l'établissement prêteur octroie le prêt.

La demande de prêt doit être effectuée auprès de l'établissement prêteur dans un délai maximum de 6 mois après la date de la décision favorable.

Financement complémentaire

Un prêt complémentaire peut être accordé pour compléter le financemtn PLS par l'établissement de crédit qui a délivré le PLS ou par un autre établissement.

* Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article 61 de la loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

FI112 - Les avantages fiscaux liés au PLS

- Le régime de la TVA à 5,5 %

Dans le neuf

La livraison à soi-même de logements sociaux locatifs est soumise à la TVA au taux réduit de 5,5 %. Ce dispositif permet de laisser à la charge des bailleurs sociaux une charge définitive de TVA à 5,5 % au lieu de la TVA qu'ils ont supportée dans les conditions de droit commun au titre des opérations de construction (19,6 %).

Dans l'ancien

Le taux réduit de TVA s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement.

- L'exonération de taxe foncière

Les opérations financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un PLS, sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation.

- Statut du bailleur privé

Le bénéficiaire du PLS peut cumuler le statut du bailleur privé

RFI020 - Les plafonds de loyers pour les PLS

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Loyer plafond	9.26 €	8.72 €	7.64 €	7.11 €

Plafonds applicables pour l'année 2009.

Il s'agit du loyer plafond mensuel par m² (de surface utile) surface habitable + moitié des surfaces annexes : caves, balcons, loggias....

Zone I bis

Paris et communes limitrophes

Zone I

- . Agglomération de Paris.
- . Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile de France.

Zone II : Région Ile de France hors zone I.

- . Agglomération et communauté urbaine de plus de 100.000 habitants.
- . Zone d'urbanisation et villes nouvelles hors régions Ile de France.
- . Iles non reliées au continent.
- . Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont Saint Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudouin.

Zone III

Reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre mer.

Sources du document: Ministère du logement