



# PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

## Dispositif

Le prêt locatif social (PLS) offre la possibilité, pour les investisseurs, de bénéficier d'un prêt à taux attractif et d'avantages fiscaux.

Les investisseurs font l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, destiné à la location nue à usage de résidence principale du locataire pour une période de 15 ans. L'investisseur doit s'engager à respecter des plafonds de loyer et de ressources du locataire.

## Logements concernés

Peuvent bénéficier du financement PLS :

- ⌘ L'acquisition de logements à usage locatif en VEFA
- ⌘ L'acquisition du terrain + la construction de logements locatifs
- ⌘ L'acquisition, amélioration de logements locatifs
- ⌘ L'acquisition et la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements

## Cible des utilisateurs

Le PLS s'adresse à toute personne physique ou morale s'engageant à louer aux conditions réglementaires le bien financé.

Il peut s'agir des investisseurs privés personnes physiques, des opérateurs privés et des opérateurs publics (collectivités territoriales, organismes d'HLM et SEM)

## Distributeurs de PLS

Le PLS est distribué par le Crédit Foncier, les autres établissements bancaires (Crédit Coopératif, CNCA et CNCE), la Caisse des Dépôts (ne distribue les prêts qu'aux organismes HLM et SEM) et Dexia...

## Caractéristiques du PLS

### Modalités de financement

- ⌘ Le taux d'intérêt du PLS est variable car indexé sur le taux du Livret A.
- ⌘ La durée de prêt maximale du PLS est de 30 ans, pas de durée minimale réglementaire.

### Avantages fiscaux

Un taux de TVA réduit à 5,50 % sur la construction neuve (au lieu du taux normal de 19,6 %)

- ⌘ Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans (la durée est portée à 25 ans pour les décisions favorables de prêt prises entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009).
- ⌘ Cumul possible avec le dispositif Borloo : les bailleurs personnes physiques peuvent cumuler les avantages fiscaux découlant du Borloo, sous réserve des conditions propres à ce régime.
- ⌘ La Loi de Finances 2010 modifie le dispositif Scellier, ne permettant plus de cumuler le dispositif Scellier avec le PLS pour les dépôts de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### Avantages périphériques

Les logements financés en PLS sont pris en compte pour la détermination du quota de 20 % de logements sociaux imposé aux communes par la loi SRU.



## Obligations à respecter

- ⌘ L'investisseur doit signer avec la Direction Départementale de l'Équipement (distributeur des enveloppes PLS) une convention de location ouvrant droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) pour ses locataires sous conditions de ressources, d'une durée au moins égale à celle du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans.
- ⌘ Les logements financés en PLS 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.

### Plafonds de loyer

- ⌘ L'engagement de location doit prévoir que le loyer du locataire apprécié à la date de conclusion du bail ne doit pas excéder des plafonds (définis par référence aux plafonds maxima des loyers du PLUS fixés par la Caisse des Dépôts) (voir plafonds).

Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1er juillet, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

### Plafonds de ressources

Les logements financés en PLS sont destinés à être occupés par des locataires dont les ressources sont inférieures de 130 % des plafonds de ressources des PLUS de la Caisse des Dépôts.

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence du foyer figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (n-2).

Le plafond de ressources à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Les plafonds de ressources, fixés par décret, sont révisés chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance, appréciée entre le 1er octobre de l'année n-2 et le 1er octobre n-1..