



CRÉDIT FONCIER

Une chaîne de compétence et un appui technique en régions pour vos relations avec les décideurs locaux

PRET LOCATIF SOCIAL (PLS)

Bénéficiaire d'un taux de prêt avantageux adossé au taux du livret A*

*Taux du livret A au 1 août 2009 : 1.25 %

1) Présentation générale du PLS :

Le PLS finance :

- L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs et la construction de ces logements
- La construction seule
- L'acquisition dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
- L'acquisition de logements ou d'immeubles anciens et le cas échéant, les travaux correspondants :
 - _ L'immeuble ou le logement concerné doit avoir au moins 20 ans lors de l'octroi de la décision favorable d'agrément, sauf dérogation accordée par le Préfet
 - _ Une exigence de travaux de 20% minimum du coût total de l'opération est requise pour les opérations de logements-foyers.
- L'acquisition et la transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation ou la transformation seule
- L'acquisition de terrains, logements ou immeubles acquis par des HLM, SEM, collectivités locales ou leurs groupements depuis moins de 10 ans à la date de la demande de prêt, s'ils n'ont pas été précédemment financés par des primes et des prêts à la construction, et les travaux y afférents
- Les travaux d'amélioration sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements
- La réalisation de dépendances de ces immeubles ou logements (notamment garages, jardins, locaux à usages communs, annexes sous certaines conditions).

Les bénéficiaires du prêt :

- Les bénéficiaires du prêt sont :
 - _ des personnes morales ou physiques qui assurent elles-mêmes la gestion du bien ou la confient à des organismes agréés. Dans ce cas, il s'agit de PLS gestionnaire,
 - _ des acquéreurs personnes morales ou physiques pour des logements sociaux neufs ou anciens avec travaux à usage locatif. Dans ce cas, il s'agit soit d'un PLS transférable du promoteur à l'acquéreur, soit d'un PLS directement distribué à l'acquéreur
- Les bénéficiaires du PLS (liste non limitative) peuvent donc être :
 - _ des organismes HLM,
 - _ des Sociétés d'Economie Mixtes (SEM),
 - _ des collectivités locales ou leurs groupements,
 - _ des établissements publics,
 - _ des associations,
 - _ des mutuelles, établissements de santé, etc.,
 - _ des CIL, CCI, etc.,
 - _ des promoteurs immobiliers,
 - _ des investisseurs, personnes morales ou physiques.



CRÉDIT FONCIER

Les conditions d'octroi :

Le prêt pourra être mis en place dès qu'une Décision Favorable d'Agrément (DFA) sera notifiée par la DDE ou la collectivité territoriale délégataire. Cette DFA est elle-même subordonnée à la signature d'une convention de location.

- Les travaux ne peuvent être entrepris, sauf dérogation en cas de VEFA, avant notification de la décision favorable d'agrément.
- Le bénéficiaire dispose de 6 mois à compter de la date de la DFA pour déposer sa demande de prêt, 18 mois pour commencer les travaux et 4 ans pour en réaliser l'achèvement.

La destination des logements :

Les logements financés peuvent être :

- Des logements locatifs traditionnels, cette catégorie comprenant également les logements étudiants
- Des logements-foyers,
 - _ Résidence pour personnes âgées : RPA, MAPA, MAPAD,
 - _ Résidence pour personnes handicapés,

Une TVA à taux réduit de 5,50% :

- Le taux de TVA réduit à 5,50% est applicable sur tous les postes déterminant le prix de revient de l'opération (l'achat du foncier, les travaux...) via le mécanisme de livraison à soi-même (LASM).
- Cet avantage fiscal correspond concrètement à une baisse du prix de revient d'environ 11,80% par rapport à une opération supportant un taux de TVA à 19,60%.

Le droit à l'APL pour le locataire :

L'emprunteur signe une convention (dite APL) prévue à l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans, ni supérieure à 30 ans.

L'exonération de la taxe foncière :

En application de l'article 1384-A du Code Général des Impôts, l'emprunteur bénéficie d'une exonération de la Taxe Foncière sur Propriété Bâtie (TFPB) pouvant aller jusqu'à 25 ans, à compter de l'année qui suit l'achèvement des travaux pour les logements faisant l'objet d'agrément entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 – JO du 19-01-2005 – articles 1384 A, 1^{er} CGI et 1384C, 1^{er} alinéa CGI).

Cette exonération est subordonnée à :

- Un PLS finançant plus de 50 % du coût de la construction
- La déclaration de l'achèvement des travaux auprès des services fiscaux dans les 90 jours de la date d'achèvement.

Le Financement :

- Il est désormais possible de financer en PLS 100% du prix de revient prévisionnel ou du coût de l'opération.
- Pour respecter la réglementation le PLS doit financer au moins 50% du prix de revient de l'opération.
- Pour bénéficier de l'exonération de la taxe foncière, la quotité minimale de prêt doit être supérieure à 50 % du prix de revient prévisionnel ou du coût de l'opération.
- Lorsqu'un financement complémentaire est mis en place, il peut être accordé par l'établissement de crédit délivrant le PLS.
- Le taux d'intérêt est adossé sur des ressources Livret A en fonction des évolutions de ce taux.
- La durée d'amortissement du PLS peut atteindre 30 ans (50 ans pour la part foncier), à laquelle s'ajoute une période de préfinancement jusqu'à 24 mois.
- Selon la nature de l'opération et de l'emprunteur, les garanties possibles sont :
 - _ une hypothèque de 1^{er} rang
 - _ une garantie de collectivités locales,
 - _ une garantie bancaire.



CRÉDIT FONCIER

II) Les conditions de location :

Les obligations du bailleur :

Pour tout bailleur, les obligations sont :

- D'obtenir une Décision Favorable d'Agrément (DFA) auprès de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ou de la collectivité territoriale délégataire
- De signer avec l'État une convention APL, de la durée du prêt avec un minimum de 15 ans, l'engageant à :
 - _ louer au titre de la résidence principale du locataire,
 - _ respecter des plafonds de ressources pour le locataire,
 - _ respecter des loyers plafonds et des normes minimales d'habitabilité.

Le Logement Locatif Traditionnel :

- Modalités de calcul des loyers de logements traditionnels :

Le loyer plafond par logement résulte du produit du loyer maximum de la zone concernée par m² de surface utile (cf. annexe 1) par le coefficient de structure (cf. annexe 2) tenant compte de la taille du logement. Le loyer plafond est précisé dans la convention signée avec l'État.

- Actualisation des plafonds de loyers :

Les plafonds de loyers sont actualisés en fonction des loyers plafonds des PLUS de la CDC eux-mêmes actualisés au 1^{er} juillet de chaque année. A compter du 1^{er} janvier 2010, cette actualisation interviendra le 1^{er} janvier de chaque année.

Normes techniques des logements et des immeubles :

Pour les logements neufs, il convient de respecter des normes légales de construction. Pour les opérations d'acquisition-amélioration, elles doivent respecter des normes minimales d'habitabilité dont la surface habitable minimale, des éléments de sécurité et de confort (conformément à l'arrêté du 10/06/1996 du Ministère du logement) et la notion de logement décent.

- Définition des zones géographiques :

Zone A bis :

Paris et les 29 communes des départements limitrophes : Aubervilliers, Bagnole, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, le Kremlin-Bicêtre, les Lilas, le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Zone A :

L'agglomération parisienne, Côte d'Azur (bande littorale Hyères – Menton), le Genevois français.

Zone B :

Zone B1 : Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, Grande couronne de Paris, quelques agglomérations chères, Îles, Départements et territoires d'Outre-mer, Pourtour de la Côte d'Azur

Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île de France.

Zone C :

Le reste du territoire national.

(Zones A, B1, B2, C voir en annexe 3 – zonage Scellier/Robien page 6)

- Plafonds de ressources des locataires pour l'année 2009 :

Revenus fiscaux de référence pour l'année N-2 soit 2007

Pour l'année 2009, il faut considérer l'avis d'imposition délivré en 2008 pour les ressources 2007 (pour un salarié, le revenu fiscal de référence imposable augmenté des revenus soumis à prélèvement forfaitaire).

Actualisation des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont actualisés en fonction des plafonds de ressources des PLUS de la CDC eux-mêmes révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon l'évolution du SMIC sur une année, appréciée entre le 1^{er} octobre de l'année N-2 et le 1^{er} octobre de l'année N-1 (cf. annexe1).



CRÉDIT FONCIER

Les logements – foyers :

En neuf et en acquisition – amélioration, une opération de logements – foyers (cf. annexe 1) doit respecter :

- Les normes d'habitabilité.
- Les plafonds de redevance mensuelle par type de logement et par zone géographique.
- Les plafonds de ressources des locataires.

III) Le PLS est transférable :

Parallèlement à la procédure de transfert du prêt, a été instituée, pour répondre aux contraintes de commercialisation propres aux opérations de promotion privée, une procédure de « réservation d'agrément ».

- Procédure de transfert du prêt :
 - _ Le promoteur signe avec l'Etat (ou la collectivité territoriale délégataire) une convention de location d'une durée minimale de 15 ans, permettant aux locataires de bénéficier de l'APL.
 - _ La décision favorable d'agrément du PLS est établie au nom du promoteur, sans que cette décision emporte l'obligation de débloquer les fonds.
 - _ Lors de la vente, le PLS est transféré du promoteur à l'acquéreur.
- Procédure simplifiée de « réservation d'agrément » :
 - _ Cette procédure permet à la Direction Départementale de l'Équipement (ou la collectivité territoriale délégataire) de délivrer au promoteur qui vend tout ou partie à des investisseurs, des décisions favorables d'agrément provisoires valables jusqu'au 31 décembre de la même année.
 - _ Au moment de l'achat, l'acquéreur utilise l'agrément réservé et signe ensuite directement la convention de location portant sur le lot acquis.

IV) le régime de TVA à 5,50% :

Construction de logements financés en PLS gestionnaire :

- Les opérations neuves financées en PLS bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,50% (article 278 textes CGI en vigueur en février 2005). L'obtention de la TVA à taux réduit est directement liée à la délivrance de la décision favorable du prêt PLS. Ce taux réduit est applicable sur tous les postes déterminant le prix de revient de l'opération, c'est-à-dire, selon l'investissement : l'achat du foncier et des travaux, les travaux seuls, le prix d'achat du logement neuf auprès du promoteur.
- Cet avantage correspond à une baisse du prix de revient d'environ 11,80% par rapport à celui d'une opération comportant une TVA à 19,60%.
- Pendant la phase de construction, la TVA payée à 19,60% sur l'ensemble des postes de dépenses est déductible.
- Le droit à déduction s'exerce par la création d'un « secteur fiscal distinct » correspondant au suivi distinct au plan de la TVA des logements faisant l'objet d'une décision favorable d'agrément.
- A l'achèvement de la construction, la TVA à 5,50% est due sur l'ensemble des postes participant au prix de revient de l'opération. Une déclaration d'achèvement doit être déposée dans le mois de l'achèvement. Le paiement de la TVA à 5,50% doit intervenir dans le délai d'un an de cette déclaration.



CRÉDIT FONCIER

V) les subventions pour surcharge foncière :

Les subventions pour surcharge foncière sont en général réservées à la réalisation d'opérations PLS dans les communes à foncier cher favorisant la mixité sociale. Les subventions sont réservées en priorité aux opérations en zone A (zonage du dispositif fiscal Robien, arrêté du 19 décembre 2003).

- Le taux de subventions de l'Etat pour dépassement de la valeur foncière de référence ci-dessous est au plus égale à 50%.

Valeurs foncières de référence	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Construction neuve *	200 €	290 €	150 €	210 €	100 €	130 €
Acquisition – amélioration *	1 300 €	1300 €	1 150 €	1 150 €	1 000 €	1 000 €

* en euros par mètre carré de surface utile pour les logements ordinaires et les logements – foyers.

Il s'applique à l'assiette de subvention calculée selon les formules suivantes :

$A = CF \text{ (ou PR)} - VF \text{ (N ou A)} \times SU$ pour les logements ordinaires

$A = CF \text{ (ou PR)} - VF \text{ (N ou A)} \times (SU + SCL)$ pour les logements – foyers

A = Assiette de subvention

CF = Charge Foncière en construction neuve

PR = Prix de Revient prévisionnel de l'opération acquisition – amélioration

VFN ou VFA = Valeur Foncière de référence en Neuf ou en Acquisition – amélioration

SU = Surface Utile de l'opération

SCL = Surface de locaux collectifs ou à usage commun en logements – foyers

- La subvention de l'Etat pour surcharge foncière ne peut en toute hypothèse excéder :
 - En construction neuve, ni 50% du montant de dépassement de la valeur, ni la valeur de référence multipliée par la surface utile de l'opération
 - En acquisition – amélioration, ni 50% du dépassement (75% pour l'acquisition – amélioration d'immeubles insalubres), ni 20% de la valeur de référence multipliée par la surface utile de l'opération (30% pour les immeubles insalubres de référence).
- Bénéficiaires :

Les bailleurs sociaux (HLM, SEM, collectivités locales, etc.) finançant des opérations en PLS peuvent bénéficier, à titre exceptionnel, d'une subvention pour surcharge foncière de la part de l'Etat :

- si la charge foncière ou immobilière dépasse la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile,
- si une collectivité territoriale prend en charge au moins 20% du dépassement de la valeur.

Les bénéficiaires disposent d'un délai de 3 ans entre l'acquisition du terrain ou de l'immeuble et la demande d'octroi de la subvention foncière.

- Exception : Quand une fraction du dépassement au moins égale à 40% est prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60% de ce dépassement limité à 2 fois le montant de référence, multiplié par la surface utile de l'opération en construction neuve et à 0,4 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération pour les opérations d'acquisition – améliorations ou assimilées (Article R. 331-24 du CCH).



CRÉDIT FONCIER

Majorations spécifiques à la région Île-de-France :

En région Île-de-France, toutes les personnes morales ou physiques bénéficiant d'un PLS (contre les seuls bailleurs sociaux hors Île-de-France) peuvent bénéficier d'un dépassement des montants plafonds des subventions. Dans l'agglomération de Paris, les bénéficiaires disposent d'un délai de 5 ans entre l'acquisition du terrain ou de l'immeuble et la demande de subvention foncière.

- Le taux de subvention ne peut excéder 80% (contre 50% habituellement) du dépassement de la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération.

Zones géographiques applicables au PLS :

(NB : la Zone A bis regroupant en PLS Paris et les 29 communes n'est pas distinguée sur la carte)





ANNEXE 1 : LOYERS PLAFONDS ET PLAFONDS DE RESSOURCES

LOGEMENTS LOCATIFS TRADITIONNELS :

Loyers plafonds mensuels (en vigueur depuis le 01/07/2009)

Zone	Loyer plafond par m ² de surface utile
Zone A bis	12,38€
Zone A	9,52 €
Zone B1	8,20 €
Zone B2	7,86€
Zone C	7,31 €

Circulaire Ministérielle MEEDDM du 27.07.2009

Plafonds de ressources annuelles (en vigueur depuis le 01/06/2009)

Au 1^{er} juin 2009, les plafonds de ressources annuelles ont été minorés de 10.3 % (Loi Mobilisation pour le logement du 25 03 09 : art 65)

Le respect de ces plafonds s'apprécie par rapport au revenu fiscal de référence de l'année N-2 (**année 2007**) des locataires ou des résidents figurant sur l'avis d'imposition délivré en N-1 par les services fiscaux (**année 2008**).

Nombre de personnes occupant le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
Personne seule	28 343 €	28 343 €	24 642 €
2 personnes	42 359 €	42 359 €	32 907 €
3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage*	55 530 €	50 921 €	39 573 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	66 299 €	60 992 €	47 772 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	78 881 €	72 203 €	56 200 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	88 763 €	81 250 €	63 336 €
Par personne supplémentaire	+ 9 889 €	+ 9 053 €	+ 7 066 €

* Couple sans personne à charge dont la somme des âges est, au plus égale à 55 ans



CRÉDIT FONCIER

LOGEMENTS - FOYERS :

En neuf et en acquisition – amélioration, une opération de logement – foyer doit respecter les normes d’habitabilité. L’utilisation de logement de type 1 n’est pas autorisée.

Type de logement	Composition des logements	Surface habitable minimale en m ²
Type 1	Une pièce principale	20
Type 1 bis	Une pièce principale + cuisine	30
Type 2	Deux pièces principales + cuisine	46
Logement de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	14

Plafond de redevances mensuelles par type de logement et par zones géographique (En vigueur depuis le 01/07/2009) :

Type de logement	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Type 1'	649,34 €	617,77 €	566,01 €	523,76 €
Type 1 bis	713,44 €	679,43 €	622,82 €	575,53 €
Type 2	758,27 €	723,71 €	659,23 €	608,43 €
Type 3	813,39 €	775,47 €	705,96 €	654,20 €
Type 4	907,20 €	864,98 €	787,79 €	731,57 €
Type 5	1002,33 €	954,68 €	868,90 €	809,11 €
Type 6	1096,69 €	1044,36 €	950,37 €	885,72 €

La redevance mensuelle est assimilable à un équivalent loyer + un équivalent charges.

Plafond de ressources des locataires :

Pour les logements – foyers, les plafonds de ressources applicables sont les mêmes que pour les logements traditionnels.



ANNEXE 2 : SURFACE UTILE ET COEFFICIENT DE STRUCTURE

Définition de la surface utile :

- La surface utile est égale à la surface habitable du logement définie par l'article R 111-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par l'arrêté du Ministère du logement du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996.

_ Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² de surface utile, qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe, ou 25% pour les immeubles avec ascenseur.

_ Définition de la surface habitable (art. R 111-2 du CCH) : il s'agit de la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non-aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

_ Définition des annexes prises en compte pour la définition de la surface utile : ce sont 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 extérieurs au logement, les celliers et resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrages enterré ou à moitié enterré.

- Certaines annexes sont exclues du calcul de la surface utile : emplacements de stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins privatifs :

_ Elles sont finançables en PLS au titre de l'accessoire au logement

_ Elles peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dont le plafond est fixé par la DDE dans la convention de location, à « un montant déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage » indique la circulaire ministérielle du 28/06/2005 relative à la fixation du loyer maximum conventionné.

Coefficient de structure (CS) :

Confère circulaire n° 2005-40 du 28/06/2005 (NOR : SOCU0510327C)

1) cas général :

Il a pour fonction de tenir compte de la taille moyenne des logements de l'opération. Il compense les écarts de prix de revient au m² entre les petits et les grands logements.

Le Coefficient de Structure est égal à :

$$CS \text{ du logement} = 0,77 \times \left[1 + \frac{\text{nbre} \times 20 \text{ m}^2}{S_u} \right]$$

2) cas particulier :

Coefficient de Structure dans les opérations de construction neuves financées avec un prêt PLS en vue de la vente au taux réduit de TVA pour les bailleurs autres que les HLM ou les SEM.

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

$$CS \text{ du logement} = 0,77 \times \left[1 + \frac{20 \text{ m}^2}{S_u} \right]$$



CRÉDIT FONCIER

3) autre majoration de loyer :

Pour les logements financés avec du PLS pour les opérations neuves ou d'acquisition suivie le cas échéant d'amélioration, aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximum prévu dans la convention citée à l'article L.351-2 du CCH est égal au loyer maximum de zone multiplié par le coefficient de structure (LM zone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² de surface utile, qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

ANNEXE 3 : COMMENT OBTENIR VOTRE FINANCEMENT EN PLS

Les étapes nécessaires :

