

## Le Prêt Locatif Social (PLS)

Réalisez votre projet immobilier locatif dans les meilleures conditions avec le Prêt Locatif Social. Le PLS finance les logements locatifs soumis à plafond de ressources et de loyers. Il s'adresse à tous les opérateurs publics et privés :

- des organismes HLM,
- des Entreprises Publiques Locales (EPL) ex Sociétés d'Economie Mixte (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.

### LES +

- Un prêt pouvant couvrir 100 % du coût de l'opération,
- L'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 25 ans (voire 30 ans sous certaines conditions),
- Une durée d'amortissement pouvant atteindre 40 ans, hors préfinancement (50 ans pour la partie foncière),
- Un préfinancement possible jusqu'à 24 mois,
- Une TVA au taux de 5,50 % au lieu de 19,60 %,
- Un taux d'intérêt privilégié adossé au taux du Livret A,
- Un conventionnement limité à la durée du prêt,
- L'accès possible à des prêts complémentaires de la Caisse d'Epargne,
- La possibilité pour les locataires ou résidents de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL),
- Les biens financés en PLS comptent dans le quota de 20 % de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

### ▣ LE PRODUIT

#### Objets du financement

- L'acquisition de terrains ou de droits à construire 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 (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 leur transformation seule,
- L'acquisition de terrains, logements ou immeubles acquis par des organismes 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'État, 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),
- L'usufruit locatif social (défini par les articles L 253-I et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation CCH).

#### Les bénéficiaires du prêt

- 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 ou sans 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 Entreprises Publiques Locales (EPL) ex Sociétés d'Economie Mixte (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.

### La destination des logements

Les logements financés peuvent être :

- des logements locatifs traditionnels (y compris les logements étudiants),
- des logements-foyers :
  - résidence pour personnes âgées (RPA)
  - maison d'accueil pour personnes âgées (MAPA)
  - maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD),
  - résidence pour personnes handicapées,
  - etc.

### 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 coût de l'opération correspond au prix de revient défini à l'article R.331-20 du CCH

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.

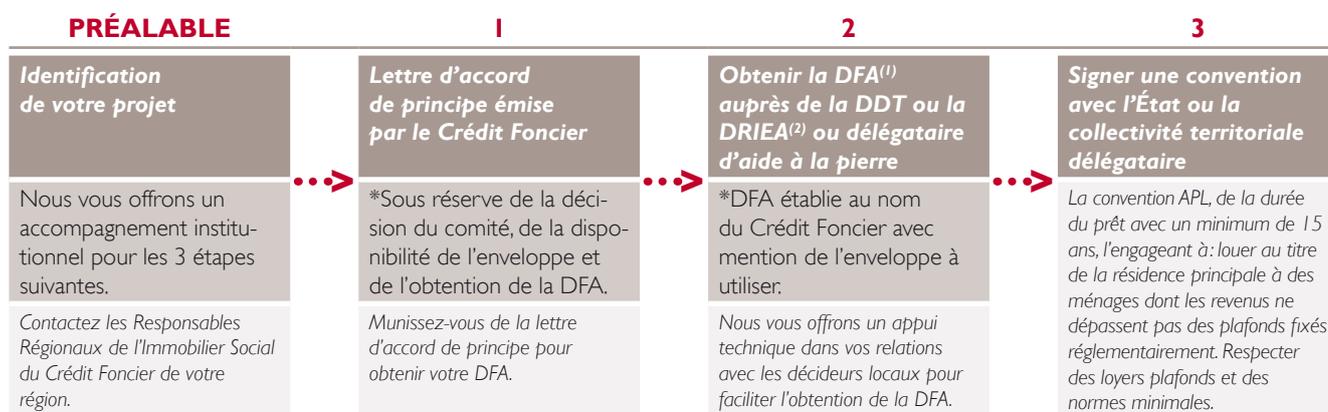
Le taux d'intérêt est adossé au taux du livret A et varie en fonction des évolutions de ce taux.

La durée d'amortissement du PLS peut atteindre 40 ans, à laquelle s'ajoute une période de préfinancement de 24 mois maximum.

Selon la nature de l'opération et de l'emprunteur, les garanties possibles sont :

- une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang,
- une caution de collectivités locales,
- une garantie bancaire.

### Les conditions d'octroi du PLS



<sup>(1)</sup> Décision Favorable d'Agrément (DFA).

<sup>(2)</sup> Direction Départementale des Territoires (DDT) ou de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement pour Paris et les départements 92-93 et 94 (DRIEA depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010) ex Direction Départementale de l'Équipement DDE ou de la collectivité territoriale délégataire.

