

TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Le Prêt locatif social (PLS) s'adresse à toute **personne physique ou morale** s'engageant à louer aux conditions réglementaires le bien financé. Il s'agit des investisseurs privés personnes physiques, des opérateurs privés et des opérateurs publics (collectivités territoriales, organismes d'HLM et SEM).

POUR QUELS LOGEMENTS ?

Le PLS permet de financer :

- l'acquisition de logements à usage locatif en VEFA,
- l'acquisition du terrain et la construction de logements locatifs ou la construction seule,
- l'acquisition-amélioration de logements locatifs,
- l'acquisition et la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements ou la transformation seule,
- la réalisation des dépendances de ces immeubles ou logements (notamment garages, jardins, annexes...)
- les logements-foyers à usage locatif (logement-foyer pour personnes âgées, handicapés, travailleurs migrants, jeunes travailleurs...)
- les logements pour étudiants, lorsque le locataire principal est une association déclarée ou un CROUS et que les logements sont sous-loués aux étudiants,
- les opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements : l'investisseur acquiert la nue-propriété du logement, l'usufruit étant confié à un gestionnaire qui donne à bail ce logement. Seul l'usufruit est finançable en PLS.

LE FINANCEMENT DU PLS

Le PLS est distribué par certains établissements, dont actuellement : Caisse d'Epargne, Crédit Coopératif, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale.

Taux pour les emprunteurs : personnes morales	Taux pour les emprunteurs : personnes physiques
Taux mini : taux livret A + 1,11% (taux mini en 2024 pour un livret A à 3% : 4,11%)	Taux mini : taux livret A + 1,11% (taux mini en 2024 pour un livret A à 3% : 4,11%)
Taux maxi : taux livret A + 1,36% (taux maxi en 2024 pour un livret A à 3% : 4,36%)	Taux maxi : taux livret A + 1,41% (taux maxi en 2024 pour un livret A à 3% : 4,41%)

Durée du prêt : la durée est de 40 ans maximum, la part de prêt finançant la charge foncière pouvant atteindre 50 ans (ou de 40 à 60 ans en zone B1).

Quotité de financement : pour le neuf, 100% avec un minimum de 50% du coût de l'opération TTC (TVA réduite). Un autre prêt peut compléter le financement PLS (par l'établissement de crédit qui a délivré le PLS ou par un autre établissement.)

QUELS AVANTAGES ?

- Un **taux de TVA réduit de 10%** sur la construction neuve au lieu du taux normal de 20%.
- L'**exonération de taxe foncière** sur les propriétés bâties pendant **25 ans**, pouvant être portée à 30 ans pour les constructions neuves d'un niveau de performance énergétique supérieur à celui imposé par la législation en vigueur.
- Des **frais de dossier plafonnés** : 700 euros pour les emprunteurs personnes physiques ; 1% du prix de revient prévisionnel pour les personnes morales.

BON À SAVOIR

Il n'est pas possible de cumuler le PLS avec le dispositif Pinel. 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 de votre conjoint. Certaines communes sont parfois enclines à supprimer l'exonération de TFPB qu'elles peuvent accorder au bénéfice des constructions neuves. Il est donc possible que l'investisseur ne puisse pas bénéficier de l'exonération de la part communale de TFPB.

QUELLES CONDITIONS DE LOCATION ?

- L'emprunteur doit signer avec l'État une convention de location ouvrant droit à l'APL pour ses locataires.
- Le bien est loué durant toute la durée de la convention (qui est au moins égale à la durée de remboursement du PLS) à des personnes dont les ressources nettes annuelles imposables (cumulées pour l'ensemble du foyer) sont inférieures à un plafond.
- Les locataires occupent le logement concerné comme **résidence principale**.
- Durant la durée de la convention, l'emprunteur s'engage à appliquer un loyer inférieur aux plafonds fixés par l'État.

Plafonds de loyer - 2024

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
10,93€/m ²	9,42€/m ²	9,02€/m ²	8,37€/m ²

Bon à savoir : Le calcul du loyer maximum résulte de 3 éléments :

- la **surface utile du logement** (surface habitable + la moitié des annexes : loggia, balcon, cave...)
- le **loyer plafond de la zone du logement**,
- le **coefficient de structure** : CS = 0,77 (1+ 20/SU)

Plafonds de ressources - 2024

Catégorie de ménage	Région Normandie
1	29 435
2	39 309
3	47 271
4	57 069
5	67 133
6	75 660
Par pers. sup.	8 440

Les revenus pris en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année n-2.

Exemple : pour une entrée dans les lieux en 2024, l'appréciation des ressources se fait avec l'avis d'imposition de l'année 2023, sur les revenus perçus en 2022. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 10 derniers mois s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport de l'année n-2.

MON PROMOTEUR NORMAND

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
contact@monpromoteurnormand.fr



mon
promoteur
normand

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie