

PLS

Prêt Locatif Social



OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

- acquisition de droit à construire
- construction logements locatifs
- acquisition de logements destinés à l'habitation
- réalisation de dépendances de ces logements
- acquisition et transformation de logements
- travaux d'amélioration en cas de bail emphytéotique pour l'Etat
- logements foyers
- acquisition logements en VEFA

BÉNÉFICIAIRE DU PLS

- personnes physiques et morales
- organismes HLM
- SEM
- associations
- collectivités locales
- promoteurs privés

CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT



- quotité minimale du prêt = 50%
- suppression de la quotité obligatoire de 10% des fonds propres
- taux pour 2009
 - Crédit Mutuel =
 - Crédit Agricole =
 - CDC =(pour les HLM et SEM de logements social)

AVANTAGES FINANCIERS

La quotité minimum des prêts accordés par les établissements prêteurs ne peut être inférieure à 50% du prix de revient de l'opération mentionnées au R372-9 du CCH
Toutefois, la quotité peut être ramené à 30% pour la réalisation des programmes de logements locatifs de l'association foncière logement.

➤ Les avantages liés au prêt :

Les caractéristiques financières du PLS en font un prêt particulièrement attractif qui permet aux maîtres d'ouvrage de mieux équilibrer leurs opérations. Cette amélioration de leur équilibre financier est en outre renforcée par le bénéfice de dispositions fiscales favorables mentionnées ci-après.

Dans ces conditions, l'obligation de mobiliser une quotité minimale de prêt représentant 50% du prix de revient de l'opération a pour objet de cibler l'ensemble de ces avantages financiers, dont le coût pour la collectivité est important, sur un nombre limité d'opération qui le justifient.

Cette règle a été toutefois adaptée pour tenir compte du cas particulier des investissements effectués par l'association foncière logement : le montant des fonds apportés au titre du 1^{er} logement est intégré au montant du prêt PLS pour le calcul de cette quotité minimale et celle-ci a été abaissée de 50% à 30% du prix de revient de l'opération.

➤ Les avantages fiscaux :

Les opérations de 2009 à l'aide de PLS bénéficient de la TVA au taux réduit ainsi que de l'exonération de la TFPB pendant 25 ans lorsque la décision d'octroi de prêt est prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. L'obtention de la TVA au taux réduit est directement liée à la décision favorable de prêt PLS. Lorsqu'un promoteur vend un logement financé en PLS, le montant de cette vente est soumis au taux réduit de la TVA

caractéristiques des LLS soit :

Type (nombre de pièces)	Équipement minimal	Surface minimale
I	1 pièce principale + sanitaire (lavabo, douche, wc) + rangements	16
I bis	1 pièce principale + cuisine + sanitaire + rangements	30
II	2 pièces principales + cuisine + sanitaire + rangements	46
III	3 pièces principales + cuisine + sanitaire + rangements	56
IV	4 pièces principales + cuisine + sanitaire + rangements	66
V	5 pièces principales + cuisine + sanitaire + rangements	76
VI et plus par pièces sup.	6 pièces principales + cuisine + sanitaire + rangements	86

Surface financée SF = SH + SA/2

➤ **Surfaces habitable**

La surface habitable d'un logement prise en compte est la surface de plancher du logement construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, ébrasement de fenêtres et de portes. La surface des varangues ou vérandas peut être assimilée à une surface habitable dans la limite de 14m² par logement à partir du type II et sous réserve que soient respectées les caractéristiques techniques alternatives qui sont les suivantes:

- surface fermée sur deux côtés, d'au moins 9m² et dont la plus petite dimension est supérieure à 2m.
- surface fermée sur trois côtés, d'au moins 12m² et dont la plus petite dimension est supérieur à 2m.

Le solde de surface dans l'hypothèse d'une surface des varangues et vérandas supérieures à 14m² est compté comme surface annexe. Il n'est pas tenu compte des surfaces des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, séchoirs extérieurs au logement ou autre dépendances du logement, ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

➤ **Pièces principales**

Doit être considérée comme pièce principale, toute pièce autre que les aires de service et de circulation disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour d'un éclairage naturel et d'un aérage qui lui sont propres. L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est toléré à condition que la nouvelle pièce unique ainsi créée puisse à nouveau être séparée en deux pièces répondant chacune au critères ci-dessus et bénéficie d'une surface au moins égale à 27 m². Les varangues ou vérandas quand elles satisfont aux conditions leur permettant d'être assimilées à une surface habitable sont comptées comme pièce principale pour la détermination du type de logement et peuvent donner accès à d'autres pièces principales.

➤ **Surfaces annexes**

Les surfaces annexes des logements pour être pris en compte au titre des plafonds des prix et de prêts doivent disposer d'un sol résistant pouvant supporter une charge identique à celle admissible pour le logement et avoir une hauteur libre de plus de 1,80. Sauf pour les balcons, loggias, terrasses, s accessibles à l'étage et les partie de varangues ou vérandas non prises en compte au titre de la surface habitable, les surfaces annexes doivent être couvertes, fermées et bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation suffisante. Pour les opérations de logements locatifs sociaux ainsi que pour les opérations en accession groupé comportant des locaux de service, la surface de ses derniers est assimilée à une surface habitable dans la limite de 0,75 m² par logement.



Loyer du LLS majoré de 50% soit : loyer annuel de base au m² de SF

$$\frac{0,05x [(Amax x CM)]-Sub}{SF}$$

CM Martinique = 1,28

Exemple 1 : soit une surface financée total pour 18 logements = **1420 m²**

Loyer plafond 2009 = 9,13€

Sil s'agit de la surface totale :

$$0,05x((29\ 683x18+945x1420)x1,28)/ 1420 = 84,56$$

soit 7,05 au m² par mois majoré de 50%

ce qui donne 7,05€x1,50 = **10,57€/mois.**

10,57€ > 9,13€

Exemple 2 : Soit une surface financée d'1 T4 = **100 m²**

Sil s'agit de la surface du logement :

$$0,05 x ((29\ 683x1+945x100)x1,28)/ 100 = 79,48€$$

soit 6,62€/mois majoré de 50%

ce qui donne 6,62€x1,50 = **9,93€/mois.**

RESSOURCES DES BÉNÉFICIAIRES

celles du LLS majorées de 30% pour 2007.

Catégorie de ménages	Revenus imposables
I (personne seule)	24 724
II (couple)	33 017
III (couple + 1 enfant-1 personne + 1 enfant)	39 706
IV (couple + 2 enfants-1 personne + 2 enfants)	
V (couple + 3 enfants-1 personne + 3 enfants)	46 447
VI (couple + 4 enfants-1 personne + 4 enfants)	
	56 388
	63 547

Décision favorable d'octroi du PLS par la DEAL

Dossier:

- note de présentation de l'opération
- titre de propriété
- copie du permis de construire
- statut du maître d'ouvrage
- plan de financement de l'opération
- engagement de principe d'un établissement de crédit distribution de PLS pour délivrer le prêt
- jeu complet de plans
- éléments financiers pour le calcul du prix de revient
- convention d'engagement du bénéficiaire du PLS

**Direction de l'Environnement de l'Aménagement
et du Logement Martinique**
Service Logement et Ville Durable
Pointe de Jaham BP7212 97274 Schoelcher CEDEX
tel. 05 96 59 57 00 - fax 05 96 59 59 50