



Prêt locatif social (PLS)

MAJ Plafonds de ressources pour 2025

Le prêt locatif social (PLS) est un prêt auquel sont attachés des avantages fiscaux pour les investisseurs particuliers qui acquièrent un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) destiné à la location principalement nue à usage de résidence principale, pour une période de 15 ans minimum, sous conditions de loyers et de ressources du locataire.

Pour le client investisseur, outre le taux réduit de TVA (10% depuis la LF 2018), l'acquisition d'un logement en PLS permet de bénéficier d'une exonération de TFPB de longue durée.

Pour la collectivité, les logements financés en PLS sont comptabilisés dans les logements locatifs sociaux au titre du « quota SRU ».

La présente Circulaire vise à présenter les caractéristiques de ce prêt et sa mise en œuvre (transfert ou réservation d'agrément), ainsi que certains points d'attention et les sanctions applicables en cas de non-respect de la convention.

Le taux d'intérêt du Livret A, utilisé pour le calcul du taux d'intérêt du prêt PLS, est fixé à 3% depuis le 1^{er} février 2024 jusqu'au 31 janvier 2025. Il pourrait être abaissé de 0,5% au 1^{er} février 2025.



(MAJ) Depuis la publication de [l'arrêté du 23 décembre 2024](#) (JO du 29.12.2024) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987, **les plafonds de ressources 2025 pour les logements financés en PLS sont parus**. En revanche, les plafonds de loyers 2025 des logements financés en PLS ne sont pas encore connus.

Si le taux réduit de TVA attaché aux PLS est généralement de 10%, l'article 32 de la LF 2022 a prévu des cas à 5,5%. Cela concerne les opérations d'acquisition-amélioration, mais uniquement en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation.



Sanctions : Sanction du non-respect de la convention.

- Reversement du complément de TVA : article 284 II du CGI ; [BOI-RES-000004](#)
- Suppression de l'exonération de la TFPB : [BOI-IF-TFB-10-90-50-20150701](#) § 260.



Sources : [Articles L831-1, 3°, D.331-1 à D.331-13-1 du CCH, et D.331-17 à D.331-21 du CCH](#) ; [Arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés](#) ; [Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif](#) ; [Circulaire UHC/FB 3/29 no 2003-79 du 30 décembre 2003](#) (attention au caractère obsolète de certaines de ses énonciations : HLM acquéreur en VEFA, ratio lits/logements, etc...)

Consultez les fiches relatives au Prêt Locatif Social

(Cliquez sur la fiche que vous souhaitez consulter)

Fiche 1 : Le PLS, c'est quoi ?

Les caractéristiques du Prêt Locatif Social

Taux, durée, quotité, ...

Fiche 2 : Les atouts du PLS

Pour la collectivité

Pour le bailleur (investisseur)

Fiche 3 : Où ?

Le PLS et la mixité sociale des projets immobiliers

Fiche 4 : Pour qui ?

Bailleur : Qui peut investir en PLS ?

Locataire : Qui peut louer un logement financé en PLS ?

Focus : les sanctions fiscales du non-respect de la convention



Fiche 5 : Pour quoi faire ? Les opérations éligibles

Le PLS et les travaux de chantier

Fiche 6 : Comment faire ?

La distribution des PLS

Le transfert de PLS / la réservation d'agrément

Les annexes

Ann. I - Pièces constitutives du dossier de demande d'agrément PLS

Ann. II - Modèle de décision de réservation d'agrément

[Ann. III - Modèle de convention Annexe I à l'Article D353-90 du CCH](#)

Fiche 1 : Le prêt locatif social, c'est quoi ?

Le Prêt Locatif Social est un **prêt aidé de l'Etat**, qui donne lieu à la **conclusion d'une convention APL** entre l'Etat et un propriétaire bailleur, lequel bénéficie de **certaines avantages** en contrepartie de la location du logement acquis grâce à ce financement, sous **conditions de ressources et de loyers**.

Les caractéristiques du PLS

Taux d'intérêt variable, indexé sur le taux du Livret A : Les taux annuels pratiqués pour les particuliers par les établissements bancaires (Groupe BPCE, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale) s'établissent comme suit pour un livret A à 3%. **Le taux d'intérêt du Livret A est fixé à 3% pour la période allant du 1er février 2024 au 31 janvier 2025¹**.

Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques
Taux livret A + 1,11 % (taux 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 mini : taux livret A + 1,11 % (taux mini en 2024 pour un Livret A à 3% : 4,11%) Taux maxi : taux livret A + 1,41 % (taux maxi en 2024 pour un Livret A à 3% : 4,41%)

COMPLEMENT : les établissements de crédit habilités à distribuer les enveloppes issues de l'adjudication choisissent le secteur sur lequel ils peuvent intervenir (par exemple emprunteurs personnes morales bénéficiant de la garantie d'une collectivité territoriale, ...). Ceci explique que certaines banques, bien que distributrices, ne donnent pas suite à une demande de PLS.

Durée du prêt : Selon les textes, la durée du prêt est de 40 ans maximum² (pas de durée minimale réglementaire en revanche). Dans la pratique cependant, la part de prêt finançant la charge foncière peut atteindre 50 ans³.

Quotité du financement : Pour le neuf, 100 % avec un minimum de 50 % du prix de revient de l'opération⁴, tel qu'il est défini à l'article D331-9 du CCH. Un prêt complémentaire peut être accordé pour compléter le financement PLS **par l'établissement de crédit qui a délivré le PLS** ou par un autre établissement.

Frais de dossier : Les frais de dossier sont plafonnés à 700 euros pour les emprunteurs personnes physiques et 1 % du prix de revient prévisionnel pour les personnes morales⁵.

¹ Cf. [Arrêté du 28 juillet 2023](#) relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée (JO 29.07.2023).

² Article D.353-92 du CCH.

³ Cf plaquette du Ministère chargé du logement « *Les aides financières au logement édition 2024* ».

⁴ Article D.331-20 du CCH.

⁵ Article 25 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié.

Fiche 2 : Les atouts du PLS

Pour la collectivité

Pour la collectivité qui accueille le projet immobilier, il convient de rappeler que les logements acquis grâce à un PLS sont comptabilisés au titre des logements locatifs sociaux retenus pour le calcul du « quota SRU » (art. L.302-5, IV 2° du CCH).



En pratique, certains élus considèrent que ces logements financés en PLS ne sont pas des « logements sociaux » compte tenu des plafonds de ressources applicables. Le PLS n'est pourtant en réalité exclu que dans certains cas encadrés par la Loi (cf infra – Le PLS et la mixité sociale des projets immobiliers).

Pour le bailleur (investisseur)

Pour le bailleur, le PLS permet de bénéficier des avantages suivants :

UN TAUX INTERESSANT :

L'attractivité du PLS varie dans le temps selon les taux proposés par les établissements financiers sur le marché du crédit immobilier.

UNE TVA REDUITE :

Par ailleurs, le PLS ouvre droit au taux réduit de TVA, étant rappelé que pour les opérations de logements locatifs sociaux, depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux réduit est de 10%⁶ (au lieu de 5,5%). Aux termes de la LF2020 qui a modifié le taux réduit de TVA dans le secteur du logement social le taux est inchangé et reste fixé à 10% pour les PLS.

LF 2022 : Extension de la TVA à 5,5% aux opérations d'acquisition-amélioration⁷ financées en PLS en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation

L'article 30 de la LF 2020 avait fait bénéficier d'un taux réduit de la TVA à 5,5% :

- (i) les livraisons de locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration lorsque l'acquisition est financée par un PLAI ou un PLUS ;
- (ii) les travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration financés par un PLAI ou un PLUS.

La LF 2022, dans son article 32, est venue étendre ce taux réduit de 5,5% à certaines opérations d'acquisition-amélioration financées en PLS. Pourront ainsi se voir appliquer un taux réduit de 5,5% **les livraisons de locaux dans le cadre de l'acquisition-amélioration financées en PLS et les travaux dans le cadre de l'acquisition-amélioration financés en PLS.**

⁶ Article 278 sexies-0 A du CGI.

⁷ « 6° L'acquisition-amélioration s'entend de la succession des opérations suivantes portant sur des locaux affectés ou non à l'habitation : / a) La livraison financée par un prêt réglementé ou la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par l'Etat, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ; / b) La réalisation de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement financés par un prêt réglementé » (art. 278 sexies, I. 6° du CGI).

Mais ce taux est **subordonné à « une transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que d'habitation »**.

Pour que les opérations d'acquisition-amélioration financées en PLS profitent du taux à 5,5%, elles doivent donc remplir ce critère spécifique, lequel n'est pas exigé pour les livraisons de locaux et les travaux réalisés dans le cadre d'acquisitions-améliorations financées en PLAI ou PLUS.



Etant précisé que ce taux de 5,5% s'applique, pour les opérations éligibles, « **aux livraisons et aux travaux pour lesquels le fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée et la décision d'accorder un prêt locatif social sont intervenus à compter du 1er janvier 2022** ».

UNE EXONERATION DE TFPB

Enfin, les logements acquis grâce à un PLS peuvent bénéficier de plein droit de **l'exonération de la part départementale de TFPB de 25 ans⁸**, et ce pour les décisions d'octroi de PLS prises jusqu'au 31 décembre 2022.

Certaines communes sont parfois enclines à limiter l'exonération de TFPB accordée au bénéfice des constructions neuves⁹. Il est donc possible que l'investisseur ne puisse pas bénéficier de toute l'exonération de la part communale de TFPB.

LF 2022 : Il convient de rappeler que, suivant les propositions fiscales de la Commission Rebsamen, la LF 2022 (art. 177) prévoit la **compensation** « intégrale », par l'État, aux collectivités, **pendant 10 ans**, de la perte de recettes liée à l'exonération de TFPB dont bénéficie la production de logements locatifs sociaux, **pour tous les logements locatifs sociaux agréés entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026**.

NOTA S'il était possible jusqu'au 31.12.2009 de cumuler la RI Scellier¹⁰ avec les avantages fiscaux du PLS, **il n'est pas possible de cumuler le PLS avec la RI Pinel**

⁸ Article 1384 A du CGI, lequel prévoit que cette exonération de plein droit est portée à 30 ans pour les constructions remplissant au moins 4 des 5 critères de qualité environnementale énumérés, également jusqu'au 31/12/2022.

ATTENTION : Cette exonération de plein droit portée à 30 ans ne doit pas être confondue avec la facultative de [l'article 1383-0 B bis du CGI](#), qui prévoit que les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent, sur délibération prise dans les conditions prévues au [I de l'article 1639 A bis du CGI](#), exonérer de la part communale de TFPB les constructions neuves d'un niveau de performance énergétique supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, et ce pour une durée minimale de 5 ans.

⁹ Article 1383 I du CGI. ATTENTION : seuls les EPCI peuvent désormais supprimer cette exonération.

¹⁰ Le cumul PLS et « de Robien » était également possible.

Fiche 3 : Où ?

Le financement d'un investissement locatif par un PLS est possible sur **l'ensemble du territoire**. Le zonage n'intervient que pour la définition des plafonds de ressources et de loyers requis pour le bénéfice des avantages liés à cet investissement.

Le PLS et la mixité sociale des projets immobiliers

Le PLS est un moyen pour le promoteur de satisfaire à une prescription de servitude de mixité sociale (SMS) du PLU inscrite dans son arrêté de permis de construire.

Le seul cas légal d'exclusion du PLS est celui prévu à l'article L.111-24 du code de l'urbanisme, selon lequel :

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code [càd un arrêté de carence, donc pas dans toutes les communes carencées], dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social.

L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

En dehors de ce cas, l'exclusion du PLS n'est pas légale (cf supra).

L'article L.111-24 précité du code de l'urbanisme s'applique aux projets concernés, même lorsque le PLU ne prévoit pas de SMS.

Le promoteur confronté à un refus de PLS, pour des motifs plus ou moins légaux, peut utiliser d'autres outils pour satisfaire à une prescription de SMS de son arrêté de PC et recourir par exemple à l'intermédiation locative, qui est une forme d'investissement privé permettant de faire du logement locatif social, pris en compte dans le « quota SRU » (art. L.302-5, IV 6° du CCH), même s'il ne bénéficie pas du taux réduit de TVA.

Pour en savoir plus sur cet outil, consultez la Circulaire FPI relative à l'intermédiation locative.

Fiche 4 : Pour qui ?

Bailleur : Qui peut investir en PLS ?

« Ces prêts peuvent être attribués à des **personnes morales ou physiques qui s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement** » (Art. D331-18 du CCH).

Le PLS s'adresse donc à toute **personne physique ou morale** (y compris une SCI), opérateurs privés ou publics (collectivités territoriales, organismes d'HLM et SEM), s'engageant à louer aux conditions réglementaires le bien financé, **même lorsqu'elles en confient la gestion à des tiers** (ex. : agence immobilière).

Locataire : Qui peut louer un logement financé en PLS ?

Les logements financés en PLS sont destinés à être occupés par des locataires dont les ressources sont inférieures à **130 %** des plafonds de ressources des PLUS¹¹.

Actualisation des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année au 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre sa valeur au 3^{ème} trimestre de l'année N-2 et celle au 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (art. R.441-1 du CCH).



Pour 2025¹², les plafonds de ressources actualisés sont les suivants :

PLS (PLUS +30%)	Paris et cmes limitrophes	IDF hors Paris et cmes limitrophes	Autres régions métropolitaines
Catégorie de ménage			
1 (Une personne seule)	34 693	34 693	30 161
2 (Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap)	51 851	51 851	40 279
3 (Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap)	67 969	62 327	48 437
4 (Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap)	81 151	74 658	58 477
5 (Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap)	96 552	88 379	68 790
6 (Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap)	108 648	99 455	77 527
pers. suppl.	12 107	11 081	8 648

¹¹ Art. 1 de l'arrêté du 29/07/1987 modifié : les plafonds PLS sont les plafonds PLUS majorés de 30%.

¹² Cf. arrêté du 23 décembre 2024 (JO du 29.12.2024) modifiant l'arrêté du 29/07/1987.

L'appréciation de la condition de ressources

Les plafonds susvisés sont à comparer avec l'ensemble des revenus fiscaux de référence du ménage au titre de l'année N-2. Toutefois, dans certains cas, peuvent être prises en compte les ressources N-1.

Ainsi, les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte **à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus précités (càd à ceux de l'année N-2).**

Dans ce dernier cas, « *Le ménage requérant est tenu d'apporter les **justificatifs** nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage* » (art. 4 *in fine* de l'arrêté du 29/07/1987).

Par ailleurs, ce même article 4 dispose :

*« Les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des **seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du code général des impôts, au titre de l'année de référence.***

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis délivré par le directeur des impôts. ».

Si à N-2, l'un des candidats locataires était rattaché au foyer fiscal de ses parents, il convient donc de prendre en compte ses ressources et non celles de ses parents. S'il était imposable, il devra produire son avis d'imposition ; s'il n'était pas imposable, il devra produire un avis de non-imposition délivré par les services fiscaux.

La convention de location (convention APL)

Le bailleur doit signer avec la DDT une convention de location.

Sa durée est au moins égale à celle du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans¹³.

La convention requise est une convention type (cf. modèle de convention figurant à [l'annexe I de l'article D. 353-90 du CCH](#)).

Elle prévoit les plafonds de loyers à respecter pendant toute sa durée, ainsi que les ressources maximales des locataires.

Elle entre en vigueur lors de sa publication au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier (art. L353-3 du CCH).

Cette publication conditionne notamment le bénéfice de l'APL pour le locataire.

¹³ Article D.353-92 du CCH. Mais en pratique, la durée de la convention APL est plus précisément « égale » à celle du prêt.



De ce fait, elle est opposable aux propriétaires successifs des biens financés pendant toute sa durée, même si le PLS est remboursé par anticipation¹⁴.

PRECISIONS : EXPIRATION DE LA CONVENTION

L'article 2 de la convention-type relative au PLS (prévue à [l'article D.353-90 du CCH](#)) relatif à la prise d'effet et date d'expiration de la convention prévoit :

« **A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales.**

*Elle peut être résiliée par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. **La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.***

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application des [II et III de l'article 284 du code général des impôts](#) [non-respect des conditions pour le bénéfice du taux réduit de TVA] sont sans effet sur la durée de la convention. »

Par conséquent, au vu de ces éléments, la convention n'expire pas de facto à son terme. Il convient de la résilier expressément et de notifier cette résiliation soit par acte authentique soit par acte d'huissier. Ce qui impliquera des frais. La résiliation par acte administratif concernant a priori la résiliation par l'administration.

En cas de réservation d'agrément : Les agréments réservés seront utilisés par les investisseurs-bailleurs au moment de l'achat du logement du promoteur, et lesdits investisseurs signeront directement la convention APL.

En cas de PLS transférable :

- le promoteur signe une convention APL (de la durée exacte de son prêt en pratique) avec un minimum de 15 ans. Il n'est pas tenu de débloquer des fonds PLS en phase de promotion,
- l'acquéreur signe une nouvelle convention APL (de la durée exacte du prêt en pratique) avec un minimum de 15 ans.

Les conditions de location

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 (cf. article 7 de la convention-type).

Par ailleurs, les logements financés en PLS ne peuvent être (art. D331-4 du CCH) :

- ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affectés à la location saisonnière, ni affectés à la location en meublé, sous réserve de certaines exceptions pour cette dernière (cf. Complément ci-dessous) ;

¹⁴ L'article D353-92 *in fine* du CCH disposant en effet que « Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération » est « sans effet sur la durée de la convention » APL.

- ni utilisés comme résidence secondaire ;
- ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ;
- ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

COMPLEMENT : QUID DES LOCATIONS MEUBLEES ?

Si le **principe** de l'article D331-4 est bien celui de l'**interdiction** de louer meublés les logements financés en PLS, ce principe supporte des **exceptions** :

→ Liées à la nature des logements : Les logements-foyers et ceux compris dans une résidence universitaire¹⁵ financés par un PLS sont susceptibles d'être loués en meublé (art. D331-4 lui-même) ;

→ Fondées sur la qualité du bailleur : Les organismes HLM peuvent louer meublés des logements financés par un PLS (i) aux personnes listées à l'article L.442-8-1¹⁶ du CCH (organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, CROUS, etc...) en vue d'une sous-location, et (ii) dans le cadre d'une colocation (article L.442-8-4 du CCH) ;

→ Corrélées à la personne du ou des locataire(s) : Les logements financés par un PLS peuvent être loués meublés par des bailleurs autres que les organismes HLM, à condition qu'ils le soient (i) aux personnes visées à l'article L.442-8-1 susvisé, lesquelles les sous-loueront (article L.353-20 du CCH), ou (ii) à des colocataires (article L.353-21 du même code).

Les plafonds de loyers

Actualisation des loyers

Les loyers maximaux sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), entre la valeur au 2^{ème} trimestre de l'année N-2 et celle du 2^{ème} trimestre de l'année N-1.

Pour **2024**¹⁷, les plafonds de loyers des logements ordinaires financés en PLS (nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2024) sont fixés dans la limite des valeurs ci-après :

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
14,68 €	11,31 €	9,75 €	9,34 €	8,66 €
*en €/m ² de surface utile				

¹⁵ Au sens de l'article L631-12 du CCH, c'est-à-dire « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective [accueillant] des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage [et] à titre exceptionnel, [...] des enseignants et des chercheurs ».

¹⁶ L'article D331-4 fait référence à l'article L442-8-2, mais ce dernier étant relatif à la sous-location et non à la location meublée, on peut penser qu'il s'agit d'une erreur matérielle, et que c'est bien le L442-8-1 qui était en réalité visé.

¹⁷ Avis des Loyers Conventionnés pour 2024 du 08/02/2024 – Annexe 1 relative aux valeurs maximales des loyers des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

Modalités de calcul des loyers (cf. Ann. 6 de l'Avis des Loyers 2024 et Article D.353-16 du CCH)

Le loyer maximum mensuel de chaque logement est le produit de trois éléments :

- la surface utile (SU) du logement : surface habitable + moitié des surfaces annexes (hors surfaces annexes visées ci-après dont garage),
- le loyer du plafond de la zone du logement, par m² de surface utile,
- le coefficient de structure (CS) de l'opération permettant une modulation des loyers en fonction de la taille, de la situation et de la qualité du logement défini comme suit : $CS = 0,77 (1 + 20/SU)$

Loyer maximum mensuel de chaque logement : $LM_{zone} \times SU \times CS$ et où :

- LM_{zone} = loyer maximum de base mensuel,
- SU = surface utile,
- CS = coefficient de structure.

Définition de la surface utile

La surface utile est égale à la surface habitable du logement définie par l'ancien article R 111-2 du CCH (actuel R 156-1), augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par l'arrêté du Ministère du Logement du 9 mai 1995 modifié¹⁸.

Définition des annexes prises en compte pour la définition de la surface utile

Surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les 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 ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Sont exclues du calcul de la surface utile les annexes suivantes¹⁹

Les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile sont : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive finançables en PLS au titre de l'accessoire au logement. Elles peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire qui doit figurer dans la convention de location. Ce loyer est déterminé en fonction des loyers du voisinage, dans le respect du caractère social du logement²⁰.

Plafonnement des annexes²¹

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

¹⁸ Article D.331-10 du CCH.

¹⁹ Convention APL type – « Document prévu par l'article 1er de l'annexe I à l'article R. 353-90 du CCH ».

²⁰ Annexe 6, III de l'Avis des Loyers conventionnés pour 2023 du 21 janvier 2023.

²¹ Annexe 4, II, 1) de l'Avis des Loyers conventionnés pour 2023 du 21 janvier 2023.



NOTA : DE LA LEGALITE D'UNE DEFINITION « LOCALE » DES PLAFONDS DE LOYER

L'avis des loyers, publié chaque année par l'administration centrale mentionne (en gras en début de document, p. 2/39 [avis des loyers 2024](#)) que « **Ces valeurs [plafonds de loyers] constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers et redevances maximales des conventions doivent être fixés en tenant compte de la solvabilité des locataires et du marché locatif environnant.** ».

Ainsi, **l'Etat laisse une marge de manœuvre pour l'application locale des plafonds (donc un max par nature) de loyers calculés au niveau national.**

En outre, **s'agissant des opérations neuves financées par un PLS, aucune marge de loyer n'est admise** (p. 20), alors qu'elles le sont pour des logements PLAI ou PLUS lorsqu'il s'agit de contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages, ou d'améliorer la qualité de service des logements. L'avis des loyers mentionne à titre d'illustration les locaux à vélo ou les IRVE.



Focus : les sanctions fiscales du non-respect de la convention

Reversement d'un complément de TVA

A propos du taux réduit de TVA, [l'article 284 II du CGI](#) énonce que :

"Tout destinataire des opérations éligibles aux taux réduits conformément à l'article 278 sexies, à l'exception du 4° du III du même article 278 sexies, est tenu au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ces taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération".

Dans un rescrit publié le 20 novembre 2019²², l'administration apporte des éléments de réponse (BOI-RES-000004 : [lien](#)).

Saisie du cas d'un opérateur ayant acquis en l'état futur d'achèvement un immeuble et signé une convention avec l'État pour bénéficier du taux réduit de TVA, l'administration fiscale était interrogée sur le point de savoir, en cas de revente du bien et de transfert de la convention au nouvel acquéreur, si le vendeur était tenu d'un complément de TVA et de connaître le redevable de ce supplément de TVA en cas de non-respect de la convention par l'acquéreur.

Reprenant les dispositions précitées de l'article 284 II du CGI, l'administration fiscale précise que :

« L'événement qui détermine l'exigibilité du versement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'État en application des 3° et 5° de l'article L. 831-1 du CCH., c'est-à-dire la cessation de l'affectation réelle à la location à caractère social. (...) »

²² Ce rescrit a une date de fin de publication au BOI indiquée au 9 mars 2021, probablement en vue de son intégration au BOI-TVA-IMM-20-10-10-10 (TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations locatives sociales - Livraisons de terrain à bâtir, livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles - Champ d'application), ce dernier faisant actuellement l'objet d'une « mise à jour en cours de rédaction ».



Par suite, la vente de l'immeuble envisagée, dès lors qu'elle est accompagnée du transfert de la convention au nouveau propriétaire, ne constitue pas un événement rendant exigible le versement du différentiel de taux de TVA.

Par ailleurs, le nouveau propriétaire devient seul responsable en cas de non-respect des obligations prévues par la convention. Il lui incombera donc de verser le complément de TVA si la condition d'affectation à une location à caractère social venait, par la suite, à ne plus être satisfaite.

Dit autrement, l'administration fiscale écarte le versement d'un complément de TVA lorsque le bien continue d'être loué dans le respect des conditions prévues dans la convention.

Si le client vend son bien, loué en respectant les termes de la convention (plafonds de loyers et de ressources des locataires) et que l'acquéreur respecte à son tour les exigences de la convention (location sous plafonds de ressources et de loyers), aucun complément de TVA ne sera requis.

En revanche, si le client souhaite vendre son bien, libre de toute occupation à un futur occupant, avant le terme de la convention, il n'est plus satisfait aux exigences de la convention (plafonds de ressources et de loyers). Il n'est plus affecté à un usage social, ce qui est « sanctionné » par le versement d'un complément de TVA.

Soulignons que le dispositif d'abattement pour durée de détention sur le complément d'impôt dû n'est pas applicable aux acquisitions financées par un PLS ; il ne s'applique que pour les opérations d'accession sociale (ANRU/QPV notamment²³).

Suppression de l'exonération de la TFPB

S'agissant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la question est posée de savoir si ces avantages fiscaux sont maintenus ou sont susceptibles d'être remis en cause en cas de remboursement anticipé du PLS par l'acquéreur-bailleur.

La doctrine fiscale précise que :

*« L'exonération n'est pas appliquée ou est **supprimée** lorsque notamment : [...] les prêts prévus à l'article R. 331-1 [càd PLUS, PLAI, PLS] du CCH sont remis en cause » (BOI-IF-TFB-10-90-50-20150701 § 260).*

Elle indique, par ailleurs, que :

*« l'exonération de la TFBP relative à ces logements **est maintenue sauf, notamment, si la convention est résiliée ou si la construction n'est plus affectée à un usage locatif ou à un usage d'habitation principale.** » (§ 280).*

²³ Article 284 II, § 2 du CGI.

La lecture de la doctrine fiscale précitée laisse entendre que le remboursement anticipé d'un PLS, pour y substituer un prêt classique, n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération de TFPB, dès lors que la convention APL est maintenue et que les conditions de location sont respectées pendant la durée de la convention (plafonds de ressources, plafonds de loyers).

Fiche 5 : Pour quoi faire ? Les opérations éligibles

Le PLS permet de financer les opérations listées à l'article D.331-1 du CCH, à savoir :

- L'acquisition de logements à usage locatif en VEFA ou en VIR (10°),
- L'acquisition du terrain ou des droits de construire + la construction de logements locatifs, la construction seule (1° et 2°),
- L'acquisition de logements locatifs, et le cas échéant, les travaux correspondants (3°),
- L'acquisition de locaux non affectés à l'habitation et les travaux pour leur transformation ou aménagement en logements (4°), la transformation ou l'aménagement en logements de locaux non affectés à cet usage (7°),
- Les terrains, droits immobiliers, logements ou immeubles acquis par des HLM, des SEM ou des collectivités locales ou leurs groupements ainsi que les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration à réaliser sur ces terrains, logements ou immeubles, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de 10 ans à la date de la demande d'agrément (5°),
- Les travaux d'amélioration sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales et leurs groupements (6°),
- La réalisation des dépendances de ces immeubles ou logements (notamment garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes) (8°),
- La construction ou l'acquisition avec ou sans travaux d'amélioration de logements-foyers à usage locatif des articles R 832-20 et 832-21 du CCH (9°), pour personnes âgées ou handicapées.

Etant précisé que le PLS peut également financer :

- Les logements pour étudiants ;
- Les logements des saisonniers ;
- L'acquisition de l'usufruit temporaire (constitué par convention pour une durée de 15 ans minimum) par le bailleur social usufruitier dans le cadre d'opérations en ULS²⁴.

Il ne peut en revanche pas financer :

- Les résidences sociales ;
- Les logements-foyers accueillant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants²⁵.

²⁴ Note technique du 22 octobre 2019 relative à l'usufruit locatif social.

²⁵ Concernant ces divers logements en structure collective : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/logements-en-structure-collective-et-populations-a1395.html>.

Le PLS et les travaux de chantier²⁶

→ **DELAÏ DE PRINCIPE** : Le bénéficiaire de la décision favorable d'agrément doit déposer au préfet un dossier de demande de clôture de l'opération dans un délaï de 7 ans à compter de la notification de l'agrément.

→ **PROROGATION EXCEPTIONNELLE** : Sur demande du bénéficiaire au plus tard deux mois avant l'expiration de ce délaï de 7 ans, une prorogation de 2 ans peut être accordée par le préfet, sous réserve que les motifs qui ont entravé la réalisation de l'opération dans les délaïs prévus soient indépendants de la volonté du bénéficiaire.

Le dossier de demande comprend les éléments listés dans l'Annexe IV de l'arrêté du 5 mai 2017 (copie des autorisations d'urbanisme, DACT, tableau des surfaces définitives...).

Le préfet prendra alors une décision de clôture de l'opération :

- (i) Si le dossier de demande est complet ;
- (ii) Et après vérification de la bonne réalisation d'une opération conforme aux caractéristiques définies dans l'agrément.

En revanche :

- En l'absence de dépôt d'un dossier de demande de clôture dans le délaï de 7 ans susvisé, ou en cas de dépôt d'un dossier incomplet, le préfet commencera par mettre en demeure le bénéficiaire de lui transmettre l'ensemble des documents listés dans l'arrêté susvisé sous 3 mois.
A défaut, le préfet l'informera de la **caducité** de l'agrément, ainsi que du non-versement du reliquat de la subvention, et **pourra lui demander le remboursement** des sommes d'ores et déjà versées ;
- En présence d'une opération non conforme aux caractéristiques définies dans l'agrément, et après avoir recueilli les observations du bénéficiaire de l'agrément, le préfet pourra décider du **retrait** de l'agrément. Dans ce cas, il l'informera du non-versement du reliquat de la subvention, et **lui demandera le remboursement** des aides d'ores et déjà accordées.

Ne peuvent donner lieu au bénéfice du PLS les logements dont les travaux ont commencé avant :

- l'acquisition par le demandeur, du droit d'utiliser le terrain d'implantation du logement projeté ;
- ou l'obtention de l'agrément, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

Cela ne s'applique bien entendu pas aux logements acquis en VEFA ou en VIR (article D.331-5).

²⁶ Concernant la clôture de l'opération ayant bénéficié d'un PLS, la présente note aborde le cas de la construction ou de l'acquisition avec travaux. Il est précisé que dans le cas d'une acquisition sans travaux, le dossier de demande de clôture doit être déposé dans les 3 ans de la notification de l'agrément.

Fiche 6 : Comment faire ?

La distribution des PLS

Le PLS est distribué par certains établissements :

- la Caisse des Dépôts et Consignations (laquelle ne peut distribuer des PLS qu'aux personnes morales²⁷) ;
- d'autres établissements bancaires ayant répondu à l'adjudication organisée par le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie : Groupe BPCE, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale.

COMPLEMENT : les établissements de crédit habilités à distribuer les enveloppes issues de l'adjudication choisissent le secteur sur lequel ils peuvent intervenir (par exemple emprunteurs personnes morales bénéficiant de la garantie d'une collectivité territoriale, autres personnes morales ou emprunteurs particuliers). Ceci explique que certaines banques, bien que distributrices, ne donnent pas suite à une demande de PLS.

Le transfert de PLS ou la réservation d'agrèments

Deux possibilités peuvent être utilisées pour les opérations réalisées par les promoteurs et financées à l'aide de PLS : soit la procédure de transfert de prêt (1), soit la réservation d'agrèments (2).

Dans les 2 cas, le promoteur doit avoir un engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS pour le délivrer sur l'opération concernée.

Le transfert de PLS

Lorsqu'une opération est réalisée par un promoteur privé désireux vendre les logements financés en PLS à des investisseurs qui s'engagent à les louer dans des conditions spécifiques, l'établissement de crédit peut lui proposer, dans le cadre du contrat de prêt, de transférer aux acquéreurs finaux tout ou partie du montant du prêt.

La procédure est la suivante :

1/ Décision favorable d'agrément et convention APL

Le promoteur obtient une décision favorable d'agrément (DFA) auprès de la DDT.

Cette demande favorable d'agrément est elle-même en principe subordonnée à la signature par le demandeur d'une convention de location permettant aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) sous conditions de ressources²⁸. Mais en pratique, certains services instructeurs délivrent l'agrément avant la signature de la convention APL.

Une convention similaire de durée égale à la durée du prêt devra être conclue par les acquéreurs et transmise au préfet qui donne son accord de transfert de prêt aux acquéreurs.

Dans un souci de simplification, la convention signée avec le promoteur vaut accord préfectoral.

²⁷ Article D.331-18 du CCH.

²⁸ Article D.331-6 du CCH.

Les conventions qui s'imposent de plein droit aux propriétaires successifs doivent être systématiquement publiées.

2/ Décision de l'établissement financier

A la demande des investisseurs qui auront signé la convention et, au moment de la conclusion de l'acte de vente entre le promoteur et l'investisseur, l'organisme peut transférer le prêt PLS.

Une mesure d'assouplissement a été introduite dans cette procédure de transfert de prêt. En effet, dans la mesure où le promoteur ne peut réaliser son objectif de vente en PLS, la DDT peut accorder une décision modificative à la décision initiale de financement et la convention APL sera adaptée en conséquence par avenant.

En cas de transfert de PLS, en principe, le calendrier de l'opération serait donc le suivant :

- Demande de prêt par le promoteur ;
- Signature de la convention APL entre le promoteur et l'Etat (valant accord préfectoral au transfert du prêt) puis demande et délivrance de l'agrément OU demande et délivrance de l'agrément puis signature de la convention APL entre le promoteur et l'Etat (valant accord préfectoral au transfert du prêt) ;
- Délivrance du prêt (avec accord du prêteur pour le transfert du prêt) ;
- Signature de la convention APL entre le réservataire et l'Etat ;
- Demande de transfert du prêt par le réservataire ;
- Signature de la VEFA entre le promoteur et l'acquéreur – Transfert du prêt à l'acquéreur.

La réservation d'agrément

La décision de réservation d'agrément (cf. lettre type en annexe) vaut décision favorable de prêt provisoire. Elle devra être confirmée par la demande de PLS de chaque investisseur.

Ces agréments réservés seront ensuite utilisés par les investisseurs au moment de l'achat du logement du promoteur.

Ils seront ainsi bénéficiaires de décisions favorables de PLS et signeront directement la convention APL.

La durée de réservation ne peut pas s'exercer au-delà du 31 décembre de l'année en cours.

ANNEXE I

Pièces constitutives du dossier à fournir à la DDT à l'appui d'une demande d'agrément prêt locatif social (PLS)²⁹

→ Demande de financement

→ Note de présentation de l'opération

→ **Projet de convention APL accompagné de ses annexes** (article L 831-1, 3° du CCH), sauf si le bailleur est un OPH, une SA d'HLM ou une SEM de logement social (*l'arrêté du 14 octobre 2020 ayant en effet circonscrit cette exigence aux autres bailleurs, type bailleur privé particulier*)

↻ Extrait du livre foncier ou, au minimum, copie de la demande

↻ Statuts du maître d'ouvrage

→ **Justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble**, pouvant se matérialiser depuis l'arrêté du 14 octobre 2020³⁰ :

- soit par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, CR pour les VEFA et promesse pour les VIR, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ;

- soit par un acte SSP (y compris, en matière de VEFA et de VIR, « un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur » mentionnant « le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble »)

→ **Plan de financement de l'opération**

↻ **Engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS** pour délivrer le PLS sur cette opération, avec proposition de taux et quotité de prêt

↻ Calcul d'**équilibre de l'opération** globale

→ **Fiche de renseignements** complétée :

- nombre de logements

- surfaces

- renseignements sur les prêts

- loyers

- frais de gestion

↻ Fiche analytique

↻ Détail des surfaces

↻ Décomposition du **prix de revient** :

- charge foncière

- coût des prestations intellectuelles

- coût des travaux

↻ Permis de construire

↻ **Plans de situation**, façades et coupe (*plus de plan masse depuis l'arrêté du 14 octobre 2020*)

↻ Plans d'adaptabilité aux personnes handicapées physiques (pour le neuf)

↻ Plans au 1/50^{ème} des niveaux

↻ Tableau des quittances prévisionnelles moyennes de loyer + charges détaillées

²⁹ Annexe II de l'arrêté du 5 mai 2017, modifié par l'arrêté du 14 octobre 2020 (allégeant le contenu du dossier de demande d'agrément par la suppression de certaines pièces)

³⁰ Depuis cette date, l'attestation notariée justifiant la disponibilité du terrain n'est donc plus requise.

→ Pièces demandées dans le cadre d'une décision d'agrément simplifiée.

ANNEXE II

Modèle de décision de réservation d'agrément

Monsieur,

Vous m'avez fait part de votre intention de réaliser une opération comportant logements locatifs sociaux situés à pour lesquels vous me demandez de vous réserver agréments sur la dotation départementale de PLS au titre de la procédure prévue au III-4 de la circulaire du

Je vous informe que j'ai réservé agréments correspondants à l'acquisition par des investisseurs de logements. Cette réservation est équivalente à une décision favorable de prêt provisoire qui devra être confirmée par la demande de prêt PLS par chaque investisseur.

Sans information de votre part concernant l'état d'avancement de la commercialisation des logements auprès d'investisseurs au 31 octobre 20.., je me réserve la possibilité de réutiliser ces agréments au bénéfice d'un opérateur. En tout état de cause, la validité de cette réservation ne peut aller au-delà du 31 décembre 20...

Vous me tiendrez informé de l'évolution de la réalisation de l'opération pour laquelle je vous ai réservé les agréments.

ANNEXE III

Modèle de convention [Annexe I à l'Article D353-90 du CCH](#) (autres bailleurs - opérations de construction et d'acquisition de logements neufs au sens de la TVA)

Attention ! Depuis le 1er janvier 2018, le taux réduit de TVA applicable aux opérations financées en PLS est fixé à l'article 278 sexies-0 A du CGI (10%) sauf cas particulier (cf MAJ LF 2022).