

# LES PRETS LOCATIFS AIDES

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT  
PAR LES PRETS LOCATIFS AIDES

PLUS, PLAI,  
PALULOS,  
PLS, PLI.



AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Février 2010



**P. L. U. S.  
Prêt Locatif à Usage Social**

Ce prêt remplace l'ancien P. L. A. CDC (Prêt Locatif Aidé)

---

**OPERATION**

Bénéficiaires : le maître d'ouvrage ne peut être qu'un organisme H.L.M. ou une SEM. Cependant depuis le 8 février 2000 l'accès aux subventions de l'état et au prêt P.L.U.S. de la CDC est également ouvert aux opérations d'acquisition-amélioration réalisées par les collectivités locales ou à leur groupement.

Opérations concernées : le financement est destiné à la construction neuve, l'acquisition et à l'acquisition-amélioration de logements existants.

---

**FINANCEMENT**

Subvention : la subvention de l'état varie de 5 à 8 % de l'assiette de surface utile dans le neuf et de 10 à 15 % pour des opérations d'acquisition-amélioration.

Prêts :

le prêt P.L.U.S. est accordé par la CDC au taux de 3,75 %. La durée maximale d'amortissement du PLUS est de 40 ans.

Toutefois cette durée est portée à 50 ans pour la charge foncière ou immobilière.

- un prêt dans le cadre du 1 % logement pourrait être octroyé à un taux de 1,25 % sur 39 ans avec 35 ans de différé d'amortissement.

Fiscalité :

- les opérations de construction neuve et celles d'acquisition-amélioration financées avec le PLUS bénéficient de la TVA à taux réduit (5,5 %),
- exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

---

**OBSERVATIONS**

- conventionnement obligatoire du logement, logement éligible à l'APL sous conditions de ressources du locataire,
- le loyer est plafonné à 4,86 €/ mois/ m<sup>2</sup> de surface utile .../...

## P. L. U. S. Prêt Locatif à Usage Social

---

### OBSERVATIONS

... / ...

- les ressources des ménages sont également plafonnées (annexe 2).

De plus pour assurer l'objectif de mixité sociale des opérations :

↳ 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas les 60 % des plafonds de ressources permettant l'octroi d'un logement HLM,

↳ Et 10 % au plus des logements peuvent être attribués à des personnes dont les ressources excèdent au plus 20 % des plafonds permettant l'octroi d'un logement HLM.

### CONTACTS

Direction Départementale de l'Équipement  
19, rue Montesquieu - BP 827 - 85021 La Roche sur Yon  
Cedex  
Tél. 02.51.44.32.32

**P. L. A. I.**  
**Prêt Locatif Aidé d'Intégration**

Il est destiné à financer les logements adaptés aux besoins des ménages qui connaissent des difficultés d'insertion particulières.

---

**OPERATION**

Bénéficiaires : Ce prêt peut être accordé aux organismes HLM, aux SEM, aux collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi qu'aux organismes dont l'un des objets est de contribuer aux logements des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le Préfet.

Opérations concernées : opérations de construction neuve, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration de logements existants. Le PLAI est réservé aux personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales.

---

**FINANCEMENT**

Subvention : le taux de subvention du PLAI peut sur dérogation préfectorale être porté à 20 % (dans le neuf) ou 25 % en acquisition amélioration (circulaire 20.09.2004)

Prêt :

- le taux actuariel du prêt est fixé à 3,25 % l'an, révisable S/livret A des caisses d'épargne. La durée maximale d'amortissement est de 40 ans, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

- un prêt dans le cadre du 1 % logement pourrait être octroyé à un taux de 1,25 % sur 39 ans avec 35 ans de différé d'amortissement.

Fiscalité :

- les opérations de construction neuve et celles d'acquisition-amélioration financées avec le PLAI bénéficient de la TVA à taux réduit (5,5 %),  
- exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans, (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

---

**OBSERVATIONS**

- Conventionnement obligatoire du logement afin que les locataires puissent sous conditions de ressources obtenir de l'APL .../...

## P. L. A. I. Prêt Locatif Aidé d'Intégration

---

### OBSERVATIONS

... / ...

- Respect du plafond de ressources du locataire : le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 % du plafond de ressources PLUS.
- Respect d'un loyer maximum : le loyer maximum ne doit pas dépasser 90 % du plafond PLUS (4,32€/m<sup>2</sup>/surface utile).

### CONTACTS

Direction Départementale de l'Équipement  
19, rue Montesquieu - BP 827 - 85021 La Roche sur Yon  
Cedex  
Tél. 02.51.44.32.32

**P. A. L. U. L. O. S.****Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale**

Son objectif : aider les bailleurs sociaux à améliorer les logements locatifs dont ils sont propriétaires ou gestionnaires. Elle convient aux travaux de réhabilitation dont le coût au mètre carré est relativement peu élevé.

---

**OPERATION**

Bénéficiaires : le propriétaire ou gestionnaire, maître d'ouvrage, peut être la commune, un organisme H.L.M., une SEM ou un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Préfet, ex : C.C.A.S.

Opérations concernées : les bâtiments existants doivent être affectés tout ou partie à l'habitation (par exemple un ancien presbytère ou une ancienne école avec le logement de l'instituteur).

Nature des travaux :

Les travaux d'amélioration doivent avoir pour objet :

- de mettre les logements achevés depuis au moins 15 ans en conformité avec les normes minimales d'habitabilité,
- d'économiser l'énergie dans les logements existants au 1er juillet 1981,
- de réaliser des économies de charges, de renforcer la sécurité des biens et des personnes, d'améliorer la vie quotidienne (notamment par l'adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées dans les immeubles existants).

---

**FINANCEMENT**

Subvention :

- *en principe* : la subvention de l'état est de 10 % d'un montant de travaux plafonné à 13 000 € par logement.

- *dérogations* : le plafond des travaux peut être porté à 20 000 € par logement en cas d'augmentation de la surface habitable d'au moins 10 % dans les logements achevés au 31 décembre 1960.

Le taux de la subvention peut être porté à 25 % dans le cas de la réalisation de travaux de sécurité, d'opérations expérimentales ou dans le cadre des opérations Habitat et vie sociale ou de développement social des quartiers ou en zones urbaines sensibles.

Ce taux de 25 % peut également être atteint dans le cas d'opérations dont le maître d'ouvrage est une commune de moins de 5000 habitants, lorsque l'importance des travaux et les conditions d'équilibre financier de l'opération le justifient

Un taux de 40 % peut être pratiqué à titre exceptionnel, par dérogation préfectorale, lorsque le maître d'ouvrage rencontre des difficultés financières particulières. Ce taux de 40 % peut également être atteint pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

Prêt CDC : le prêt de la CDC est, en principe, d'une durée de 10 à 15 ans pouvant exceptionnellement aller jusqu'à 20 ans. Le taux est de 3,75 % révisable en fonction du taux de rémunération du livret A. En pratique, la quotité de prêt est de l'ordre de 50 % du coût de l'opération .../...

**P. A. L. U. L. O. S.****Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale**

---

**FINANCEMENT**

... / ...

Financement complémentaire :

En outre la subvention peut faire l'objet des participations financières complémentaires suivantes :

- prêt et subvention au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction,
- subventions accordées par les collectivités locales, en particulier dans le cas des travaux de sécurité.

Fiscalité : Depuis le 1er janvier 1998 les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %.

---

**OBSERVATIONS**

- l'octroi de la subvention est subordonné à la passation d'une convention avec l'état ouvrant droit pour le locataire, sous conditions de ressources, à l'APL (minimum de 9 ans).
- le plafond de ressources du locataire est celui du PLUS (annexe 2),
- le loyer est plafonné à 4.86 €/ mois/ m<sup>2</sup>/surface utile pour les communes.

**CONTACTS**

**Direction Départementale de l'Équipement**  
19, rue Montesquieu - BP 827 - 85021 La Roche sur Yon  
Cedex  
Tél. 02.51.44.32.32

**P. L. S.  
Prêt Locatif Social**

Ce prêt qui s'adresse aussi bien aux bailleurs sociaux qu'aux investisseurs privés, a pour vocation de financer des opérations correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs à ceux du PLUS. Il remplace l'ancien PLA CFF.

---

**OPERATION**

Bénéficiaires : le prêt P. L. S. est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales.

Opérations concernées : sont éligibles à ce prêt, les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

---

**FINANCEMENT****Prêt :**

Refinancé par des fonds d'épargne centralisés à la caisse des dépôts et consignations, (CDC), le prêt PLS peut être distribué directement par la CDC, mais aussi par le Crédit Foncier de France (CFF) ainsi que par d'autres établissements de crédit ayant répondu aux appels d'offre de la CDC (Délixia, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif. La CDC ne peut distribuer le prêt PLS qu'aux organismes d'H.L.M. et aux S.E.M.

La quotité minimum du prêt PLS ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient.

Les taux des prêts P. L. S. varient entre 4,13 % et 4,15 % (bailleurs sociaux) et 4,63 % et 4,93 % (autres emprunteurs) selon les établissements distributeurs et selon les emprunteurs.

**Fiscalité :**

Les opérations de construction neuves et d'acquisition-amélioration financées avec le P.L.S. bénéficient de la TVA à taux réduit (5,5 %) ainsi que d'une exonération de la taxe foncière pendant 25 ans, (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale). Ces avantages fiscaux peuvent être cumulés avec les avantages fiscaux du statut du bailleur privé (Besson).

---

**OBSERVATIONS**

- Passation par le demandeur d'une convention A.P.L. dont la durée est au moins égale à la durée du prêt initial sans pouvoir être inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans .../...

## P. L. S. Prêt Locatif Social

---

### OBSERVATIONS

... / ...

Plafonds de ressources : les logements financés avec un P.L.S. ne peuvent être loués qu'aux ménages dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, sont inférieures aux plafonds de ressources applicables aux logements financés en PLUS majorés de 30 % (annexe 2).

- Plafonds de loyers : les plafonds de loyer applicables sont ceux du PLUS majorés de 50 % sans application des marges locales de dépassement ; 7,31 €/m<sup>2</sup>/surface utile.

- Le bénéficiaire du PLS peut cumuler une subvention ANAH avec son prêt.

### CONTACTS

**Direction Départementale de l'Équipement**  
**19, rue Montesquieu - BP 827 - 85021 La Roche sur Yon**  
**Cedex**  
**Tél. 02.51.44.32.32**

## P. L. I. Prêt Locatif Intermédiaire

Son objectif est d'aider les personnes physiques ou morales à financer la construction de logements locatifs dont le loyer est intermédiaire entre ceux des logements sociaux et ceux du marché libre. A destination des ménages dont les revenus ne leur autorise plus l'accès au logement social tout en ne leur permettant pas de louer un logement au prix du marché.

---

### OPERATION

Bénéficiaires : le Prêt Locatif Intermédiaire est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales.

Opérations concernées : le Prêt Locatif Intermédiaire permet de financer la construction neuve, l'acquisition, l'acquisition-amélioration.

---

### FINANCEMENT

Prêt :

Les établissements prêteurs du P. L. I. sont : les établissements qui ont conclu avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) une convention sous l'égide de l'Etat, à savoir le Crédit Foncier de France, Enténial (ex: comptoir des entrepreneurs), Dexia, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et les Caisses d'Epargne.

Les emprunteurs peuvent s'adresser à eux dans les conditions suivantes :

- CDC : organismes H.L.M et S.E.M uniquement,
- Autres organismes de crédit : toutes catégories d'investisseurs.

Le montant du prêt peut couvrir le prix de revient total de l'opération, déduction faite des autres financements, sous réserve de l'équilibre de l'opération.

Les taux des prêts P. L. I. varient de 4,28 % à 4,40 % (bailleurs sociaux) et de 4,80 % à 5,24 % (autres emprunteurs) selon les établissements distributeurs et selon les emprunteurs.

---

### OBSERVATIONS

Pour pouvoir bénéficier d'un prêt P. L. I. les emprunteurs doivent obtenir un avis favorable de la Direction Départementale de l'Équipement sur l'opportunité du projet et s'engager à louer les logements ainsi financés pendant une durée égale à la durée initiale du prêt .../...

## P. L. I. Prêt Locatif Intermédiaire

---

### OBSERVATIONS

... / ...

La durée de cet engagement ne peut toutefois être inférieure à 9 ans ni supérieure à 30 ans

- Plafonds de ressources du locataire : les logements financés à l'aide du P. L. I. ne peuvent être loués qu'aux ménages dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, sont inférieures aux plafonds de ressources applicables aux logements financés en PLUS majorés de 40 % (annexe 2).

- Plafonds de loyer : les plafonds de loyer applicables aux logements financés en P. L. I. sont égaux aux 2/3 des plafonds Robien : 7.22 €/m<sup>2</sup>/surface utile.

Le loyer est exprimé par un montant mensuel par m<sup>2</sup> de surface utile.

- Cumul possible avec les avantages fiscaux du statut du bailleur privé.

- Ouverture aux droits d'allocation logement mais pas l'A. P. L.

### CONTACTS

**Direction Départementale de l'Équipement**  
**19, rue Montesquieu - BP 827 - 85021 La Roche sur Yon Cedex**  
**Tél. 02.51.44.32.32**

## PLAFONDS DE RESSOURCES ET DE LOYERS

CATEGORIE de ménages <sup>1</sup>	Plafonds de ressources du locataire (Vendée) <sup>1</sup>
1 personne	18 955 €
2 personnes	25 313 €
3 personnes	30 441 €
4 personnes	36 748 €
5 personnes	43 231 €
6 personnes	48 720 €
Par personne supplémentaire	5 435 €

<sup>1</sup> Arrêté du 29 mai 2009

	Plafonds de ressources du locataire	Plafonds de loyer <sup>1</sup>
PLA I	60 % du PLUS	90 % du PLUS
PLS	130 % du PLUS	150 % du PLUS
PLI	140 % du PLUS	2/3 Robien <sup>2</sup>
PALULOS	PLUS	4,86 €/ mois / m <sup>2</sup> de surface utile

<sup>1</sup> Plafond de loyer PLUS = 4,86 €/m<sup>2</sup>/mois /de surface utile (04/07/2009).

<sup>2</sup> Robien = 10,83 €/m<sup>2</sup>/mois/de surface utile (décret du 29 janvier 2009).



V E N D É E  
CONSEIL GÉNÉRAL



---

**Agence Départementale d'Information sur le Logement**

143 Bd Aristide Briand • 85 000 La Roche sur Yon

Tél : 02 51 44 78 78 • Fax : 02 51 44 73 27

Site internet : [www.adil85.org](http://www.adil85.org) • Email : [contact@adil85.org](mailto:contact@adil85.org)

Directeur de la Publication : Pierre BERTHOME, Président

Comité de Rédaction : Didier Le Bras, Mélanie Guichaoua.

© ADIL Vendée 2010.