



Prêt locatif social (PLS)



MAJ : Complément exonération de TFPB

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 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.

Elle tient compte de l'actualisation des plafonds de ressources et de loyers pour 2019.



Sources : [Article L351-2, 3°](#) et [articles R.331-1 et suivants 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](#)

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 acquis en PLS ?

La convention de location / les conditions de location

Les plafonds de ressources / loyers

Fiche 5 : Pour quoi faire ? Les opérations éligibles

Le PLS et les travaux de chantier

Fiche 6 : Comment ça marche ?

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 R353-90 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** entre l'Etat et un propriétaire bailleur, qui 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 (Caisse d'Epargne, Crédit Coopératif, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale) s'établissent comme suit¹, étant rappelé que le taux du Livret A est fixé à 0,75 % en 2017 et 2018² :

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 2017 : 1,86%)	Taux mini : taux livret A + 1,11 % (taux mini en 2017 : 1,86%) Taux maxi : taux livret A + 1,36 % (taux maxi en 2017 : 2,11%)	Taux mini : taux livret A + 1,11 % (taux mini en 2017 : 1,86%) Taux maxi : taux livret A + 1,41 % (taux maxi en 2017 : 2,16%)

Durée du prêt

La durée du prêt est de 40 ans maximum, la part de prêt finançant la charge foncière pouvant atteindre 50 ans (pas de durée minimale réglementaire) ; cette durée pouvant être portée de 40 à 60 ans en zones A et B1.

Quotité du financement

Pour le neuf, 100 % avec un minimum de 50 % du coût de l'opération TTC (TVA réduite). 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 ;
- 1 % du prix de revient prévisionnel pour les personnes morales.

¹ <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-prets-pli-pls-et-psla-en-2017-etablissements-a1979.html>

² Le taux du Livret A a été bloqué jusqu'en 2020 – cf. arrêté du 27/11/2017 (JO 02/12/2017)

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 exclu que dans certains cas encadrés par la Loi (cf infra – PLS et la mixité sociale des projets immobiliers).

Pour le bailleur (investisseur)

Pour le bailleur, le PLS permet de bénéficier d'un **taux intéressant**.

Toutefois, en pratique, compte tenu des taux proposés aujourd'hui par les établissements financiers, le taux du PLS (entre 1,40% et 1,70% en 2018 pour les investisseurs particuliers) ne sont pas très attractifs.

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%³ (au lieu de 5,5%).

Enfin, les logements acquis grâce à un PLS peuvent bénéficier d'une **exonération de TFPB de 15 ans à 30 ans**. Il faut distinguer l'exonération de droit commun qui est de 15 ans pouvant être prolongée de 10 ans, donc portée à 25 ans ([CGI : art.1384-A I ter](#) / [BOI-IF-TFB-10-90-50-20150701](#) §30 et 40)⁴, et l'exonération concernant les constructions neuves satisfaisant à certains critères de qualité environnementale pouvant aller jusqu'à 30 ans (CGI : art.1383-0 B bis)⁵.



NOTA S'il était possible jusqu'au 31.12.2009 de cumuler la RI Scellier⁶ avec les avantages fiscaux du PLS, **il n'est pas possible de cumuler le PLS avec la RI Pinel/Mézard**.

³ Article 278 sexies-0 A du CGI

⁴ La durée de l'exonération est prolongée de dix ans (donc portée à 25 ans) lorsque, pour le financement de ces opérations, la décision d'octroi du prêt ou de la subvention a été prise au plus tard le 31 décembre 2018. **La loi de finances pour 2018 (Loi n°2017-1837 du 30.12.17 art.101) a reporté la date limite d'intervention de cette décision au 31 décembre 2022 pour les opérations portant sur ces opérations.**

⁵ L'**article 1383-0 B bis du CGI** prévoit que les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent, sur délibération prise dans les conditions prévues au **l de l'article 1639 A bis du CGI**, exonérer de TFPB pendant une durée de 30 ans les constructions neuves d'un niveau de performance énergétique supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Ces dispositions renvoient au label BBC 2005 et au label « haute performance énergétique », qui ont **perdu leur pertinence avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013**.

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 (CGI : art.1383).

⁶ 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 constat de carence], 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 notamment 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 », 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. R331-18).

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 PLUS.

Actualisation des plafonds de ressources

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

Pour 2019⁷, les plafonds de ressources actualisés sont les suivants :

PLS (PLUS +30%)	Paris et cmes limitrophes	IDF hors Paris et cmes limitrophes	Autres régions
Catégorie de ménage			
1	30 837	30 837	26 810
2	46 088	46 088	35 802
3	60 415	55 401	43 055
4	72 132	66 360	51 977
5	85 822	78 558	61 146
6	96 572	88 401	68 910
pers. suppl.	10 761	9 850	7 686

L'appréciation de la condition de ressources

Les ressources prises en compte (= revenu fiscal de référence après déduction forfaitaire de 10 %) sont celles 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.**

⁷ Cf. arrêté 28/12/2018, JO 30/12/2018

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 de l'arrêté du 29/07/201987).

« 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

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 ans⁸.

La convention requise est une convention type (cf. modèle de convention figurant à [l'annexe I de l'article R353-90 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 au livre foncier (art. L353-3).

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

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

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 signeront directement la convention APL.

En cas de PLS transférable :

- le promoteur signe une convention de location de la durée de son prêt 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 de la durée de son prêt avec un minimum de 15 ans.

⁸ Pour les opérations financées à l'aide d'un PLS entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009, dans le cadre du plan de cohésion sociale et bénéficiant à ce titre d'une exonération de TFPB de 25 ans ou 30 ans, la durée des conventions est portée à 25 ans ou 30 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. R331-4) :

- ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affectés à la location saisonnière, ni affectés à la location en meublé, à l'exception des logements loués HLM et des logements-foyers ;
- 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.

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 2019⁹, les plafonds de loyers des logements ordinaires financés en PLS sont fixés dans la limite des valeurs ci-après :

Valeur mensuelle maximale des loyers plafonds PLS par zones à compter du 1 ^{er} janvier 2019				
Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
13,34 €	10,28 €	8,85 €	8,48 €	7,88 €

**en €/m² de surface utile*

Modalités de calcul des loyers

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 susvisées 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.

⁹ Avis Loyers 2019 - Bulletin Officiel du 24 janvier 2019

Définition de la surface utile

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

Définition de la surface habitable : Surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la surface des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, les loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

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 extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, 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 suivantes

Les emplacements de stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins privatifs 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.

Plafonnement des annexes

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 plus de **18 %** le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Fiche 5 : Pour quoi faire ? Les opérations éligibles

Le PLS permet de financer :

- l'acquisition de logements à usage locatif en VEFA,
- l'acquisition du terrain + la construction de logements locatifs, la construction seule,
- l'acquisition-amélioration de logements locatifs,
- l'acquisition et la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements, la transformation seule,
- le financement de terrains, logements ou immeubles acquis par des HLM, SEM ou collectivités locales (ou leur groupement) 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 prêts à la construction,
- les travaux d'amélioration sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales et leur groupement,
- la réalisation des dépendances de ces immeubles ou logements (notamment garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes),
- les logements-foyers à usage locatif des articles R 351-55 et R 351-56 du CCH (logement-foyer pour personnes âgées et/ou handicapées, 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 PLS et les travaux de chantier

Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois à compter de la date de la décision d'agrément, le préfet peut rapporter cette décision (Art. R331-7).

Dans un délai de 4 ans à compter de la date de la décision d'agrément, le bénéficiaire est tenu de justifier au préfet que la DAACT a été déposée.

La décision est notifiée au demandeur.

A titre exceptionnel, une dernière prorogation peut être accordée par le représentant de l'Etat dans la limite d'un an, dans les cas d'opérations dont la réalisation est retardée suite à la présence d'amiante, à la faillite d'entreprises ou à des opérations de fouilles d'archéologie préventive.

Le non-respect des dispositions du présent article entraîne la caducité de la décision favorable.

Ne peuvent donner lieu au bénéfice du PLS les travaux ayant commencé avant l'obtention de l'agrément par le promoteur sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département(Art. R331-5).

Ainsi un promoteur ayant débuté ses travaux de construction avant d'avoir obtenu l'agrément PLS ne pourra plus envisager un transfert de ce dernier au bénéfice de ses clients investisseurs.

Il pourra toutefois demander à chacun des acquéreurs de déposer eux-mêmes une demande d'agrément PLS.

En effet, la [circulaire UHC/FB 3/29 n°2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux PLS](#) prévoit en son III 5 que le promoteur peut, postérieurement au commencement des travaux de construction, déposer une demande conjointe avec l'acquéreur pour qu'il obtienne un PLS. Dans cette hypothèse, le promoteur devra donc, avec l'acquéreur, déposer 1 dossier pour 1 logement financé au moyen d'un PLS¹⁰.

¹⁰ Pour le PSLA, consultez la Circulaire relative au PSLA.

Fiche 6 : Comment faire ?

La distribution des PLS

Le PLS est distribué par certains établissements. Pour 2018, le PLS était distribué par

- la Caisse des Dépôts et Consignations
- d'autres établissements bancaires : Groupe BPCE, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale.

Pour 2019, la liste des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés PLS n'est pas encore connue.

Le transfert de PLS ou la réservation d'agrément

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'agrément (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 désirant 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 rachat du 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 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 ressources.

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.

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.

La réservation d'agrément

La décision de réservation d'agrément (cf. lettre type en annexe) vaut décision favorable provisoire.

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 de décision favorable d'octroi de prêt locatif social (PLS)

→ Demande de financement

→ Note de présentation de l'opération

→ Projet de convention APL (article L 351-2-3° du CCH)

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

↻ Statuts du maître d'ouvrage

→ Justificatif des modalités d'acquisition de l'immeuble :

- soit acte ou promesse de vente

- soit contrat de VEFA

→ 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, masse, façades et coupe

↻ 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

→ 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 R353-90 du CCH

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%).