

Un produit entièrement rénové dont les contraintes sont allégées et les avantages fiscaux pérennisés

Des avantages multiples (amortissement De Robien + TVA à 5,5 % + exonération de taxe foncière pendant 15 ans + taux d'intérêt variable inférieur au marché) couvrant largement les contraintes (plafonds de loyers et plafonds de ressources, convention de location)

Un rendement net dépassant souvent 5 % l'an

3 Prêt locatif social (PLS)

Qui est concerné ?

Toute personne désirant acquérir un logement destiné à la location.

Pour quel logement ?

Un logement neuf, une acquisition-amélioration, l'acquisition-transformation de locaux en logements ou leur transformation seule.

De quels avantages bénéficiez-vous ?

- L'amortissement De Robien : possibilité de déduire de vos revenus fonciers 65 % du prix d'achat du logement (40 % les cinq premières années), imputation des déficits fonciers et double système de sécurisation (pour plus de détails voir De Robien fiche 2).
- Une TVA à 5,5 % sur la construction neuve.
- Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.
- Un taux d'intérêt privilégié indexé sur le livret A d'environ 4 % au début 2005 (la quotité de prêt est de 90 % maximum avec un minimum de 50 %).

Dans quelles conditions ?

Des plafonds de loyers (la surface retenue est la surface utile comprenant la surface habitable ainsi que les surfaces annexes⁽¹⁾) :

- 8,25 €/m² à Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) ;
- 7,77 €/m² pour le reste de l'agglomération parisienne (zone 1) ;
- 6,81 €/m² pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants (zone 2) ;
- 6,33 €/m² pour les autres communes (zone 3).

Des plafonds de ressources

Soit pour un couple salarié avec deux enfants, un revenu net de :

- 6 218 €/mois pour Paris et les communes limitrophes ;
- 5 721 €/mois pour le reste de l'Ile-de-France ;
- 4 481 €/mois en province.

A quoi vous engagez-vous ?

La signature d'une convention de location égale à la durée du prêt et d'au moins 15 ans avec l'Etat directement ou par transfert par un promoteur.

Qui délivre le PLS ?

En 2004, les établissements habilités à délivrer ce prêt étaient : les Caisses d'Epargne, le Crédit Foncier de France, le Crédit Agricole et Dexia.

(1) Les surfaces annexes (hors garages) sont retenues dans la limite de 50 %.

Exemples (calculs effectués pour un salarié)

Hypothèse : achat d'un logement neuf de deux pièces avec un emprunt de 4,8 % sur 15 ans • Quotité 80 % • Inflation 2 % l'an • Taux marginal d'imposition 37,38 %

1. Taux de rendement net annuel (équivalent au TRI)

Optique : placement d'un investisseur qui cherche le rendement (évaluation en % après impôts et charge de la dette). Le logement est revendu au bout de 15 ans, sur la base d'un prix réel égal à 80 % du prix neuf.

	Prix d'achat	Taux de rendement net PLS (TRI)*
1. Paris	223 000 €	2,8 %
2. Levallois	190 000 €	3,8 %
3. Nice	143 000 €	5,1 %
4. Marseille	120 000 €	6,1 %
5. Lille	89 000 €	8,0 %⁽¹⁾
6. Strasbourg	94 000 €	8,0 %⁽¹⁾
7. Lyon La Courly	108 000 €	6,8 %⁽¹⁾

(1) Ces taux de rendement net sont obtenus sur la base d'un rapport loyer/prix de 5 % l'an correspondant à une hypothèse plus réaliste. Ils sont applicables à la quasi-totalité des agglomérations de province.

(*) Les calculs précédents sont améliorés avec un prêt 1 % logement.

A titre de comparaison, par rapport au De Robien, les taux de rendement nets sont :

- légèrement inférieurs pour Paris et la proche couronne et certaines zones tendues,
- mais sensiblement supérieurs en général pour la province.

2. Mensualité réelle⁽²⁾ et brute de remboursement et coût réel de l'opération

Ce calcul est pertinent dans l'optique de constitution d'un patrimoine. Dans ce cas, le particulier récupère, après 15 ans par exemple, le logement pour sa propre utilisation (retraite par exemple). Il traduit dans ce cas l'effort de trésorerie.

■ Mensualité de remboursement

	Prix d'achat	Mensualité réelle (a)	Mensualité brute (b)	Rapport (a)/(b)
1. Paris	223 000 €	800,57	1 457,68	55,0 %
2. Levallois	190 000 €	604,09	1 241,97	48,5 %
3. Nice	143 000 €	382,01	934,74	41,0 %
4. Marseille	120 000 €	274,40	784,40	35,0 %
5. Lille	89 000 €	143,06	581,76	24,5 %
6. Strasbourg	94 000 €	151,10	614,45	24,5 %
7. Lyon La Courly	108 000 €	217,35	705,96	31,0 %

(2) Mensualité réelle = mensualité brute + (frais de gestion + TFPB + travaux) - (loyers + gains d'impôts).

■ Coût réel de l'opération

Exemple : achat de 108 000 € avec emprunt de 86 400 €.

	Achat	Coût brut	Coût réel
Emprunt	86 400 €	127 100 €	39 100 €
Apport personnel	21 600 €	21 600 €	21 600 €
TOTAL	108 000 €	148 700 €	60 700 €

Le PLS comprend un double système de sécurisation :

- le versement de l'APL au propriétaire bailleur,
- une garantie des loyers financée par les fonds du 1 % logement (voir fiche 11).