



IMMOBILIER. Une formule encore peu connue, qui ne manque pas d'attraits.

A découvrir : les avantages fiscaux du prêt locatif social

Peu connu des investisseurs privés en raison d'une diffusion restreinte, le PLS, prêt locatif social, devrait bientôt jouer un rôle plus important parmi les dispositifs fiscaux destinés à favoriser l'investissement locatif dans le neuf.

Pour l'investisseur, ce mode de financement présente en effet deux avantages spécifiques : un taux de TVA réduit à 5,50 % au lieu de 19,60 % pour le logement neuf qu'il achète, et une exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties pendant au minimum quinze ans. Le taux réduit de TVA se traduit par une ristourne sur le prix du logement de l'ordre de 12 à 15 %. Quant à l'exonération de taxe foncière, elle représente, chaque année, un gain équivalent à un mois de loyer, c'est-à-dire un coup de pouce à la rentabilité annuelle de l'ordre de 8 %.

Contraintes de plafonds

Ces avantages ont des contreparties. Ils sont conditionnés à la signature d'une convention avec la Direction départementale de l'équipement et au respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires, variables selon la zone géographique d'implantation du logement financé. Dans ce cas, c'est le découpage de l'ancien régime Robien qui s'applique et non celui du nouveau Borloo.

Le niveau des plafonds de ressources des locataires ne devrait pas constituer une contrainte dissuasive pour l'investisseur : « 80 % des Français ont des ressources inférieures à ces plafonds », fait remarquer Roger Metellus, PDG de Georges V-Nexity Midi-Pyrénées.

Quant aux plafonds de loyers, tout dépendra de la zone géographique du logement et de l'écart avec les loyers du marché. Selon Raymond Leroy-Liberge, président du groupe de promotion Les Provinces, « les plafonds de loyers

du PLS sont, en moyenne, inférieurs de 30 % à ceux du Borloo, mais dans la réalité ils sont seulement 15 à 20 % au-dessous des loyers du marché. Le PLS n'est pas destiné à financer des logements de centre-ville, mais c'est un bon produit de première couronne. »

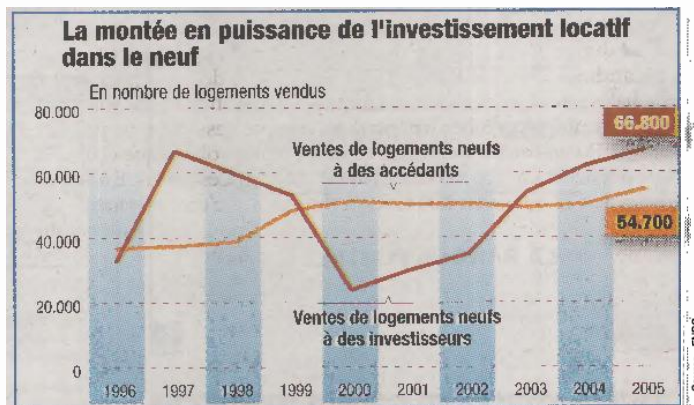
Ces plafonds plus restrictifs sont compensés par le prix d'acquisition réduit, mais aussi par le fait que les avantages fiscaux du PLS peuvent se cumuler à ceux du régime Borloo. Or, compte tenu du niveau des plafonds PLS, inférieurs à ceux du Borloo, l'investisseur en PLS entre automatiquement dans le champ d'application du régime Borloo.

Tout compte fait, l'investissement en PLS-Borloo permet d'obtenir un taux de rentabilité équivalent ou même légèrement supérieur à celui du Borloo seul, mais avec une mise de fonds inférieure de 12 à 15 %.

« Le PLS, commente David Lutard, président du site Internet Immobilier-neuf.com, est une bonne solution pour les personnes qui souhaitent investir dans le logement, par exemple pour se constituer un complément de retraite, mais qui, en raison du niveau atteint par les prix, ont du mal à trouver des produits compatibles avec leur capacité d'emprunt. La réduction du prix qui résulte du taux réduit de TVA les solvabilise. »

L'initiative appartient aux municipalités

Le fait que les plafonds spécifiques au financement en PLS imposent de pratiquer des loyers plus bas se transforme en avantage sur le marché locatif : c'est un facteur de sécurité pour le propriétaire qui est assuré de trouver des locataires, et de les conserver. Roger Metellus cite le cas de villas construites dans la région de Toulouse qui se louent en Borloo de 820 à 850 €. « Les mêmes villas,



La part des logements neufs vendus à des investisseurs financés par un prêt locatif social est réduite : elle est de l'ordre de 5 %.

Elle pourrait se développer. D'ores et déjà, la FPC négocie avec les pouvoirs publics sur la base de 5.000 logements financés en PLS, soit près de 8 % des ventes aux investisseurs.

dans le même programme, mais en financement PLS, seront louées 673 €. La rentabilité finale de l'opération est quasiment la même dans les deux cas. Mais il y a plus de locataires à 670 € qu'à 850 €. En PLS, il y a la queue pour louer. »

En fait, le principal défaut du PLS reste son mode de distribution. L'initiative en la matière appartient aux municipalités qui, quota des 20 % oblige, subordonnent la délivrance des permis de construire à la construction d'un certain nombre de logements sociaux. Or, les logements financés en PLS sont considérés comme tels. Ensuite, c'est au promoteur de négocier avec l'administration – en général la Direction départementale de l'équipement – l'attribution d'un quota de logements financés en PLS. Enfin, le droit à prêt est transféré aux acquéreurs des logements qui devront s'adresser aux banques qui le commercialisent.

Les PLS ne sont délivrés aux investisseurs particuliers que par un nombre limité de banques : le Crédit Foncier, les Caisses d'Épargne,

le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et le Crédit Coopératif. Leurs taux, révisibles par référence à l'évolution du livret A, se situent actuellement dans une fourchette de 3,90 % à 4,25 % sur la base d'un livret A rémunéré à 2,75 %.

Parmi les autres limites, importantes, il y a aussi la faiblesse de l'enveloppe budgétaire que l'Etat lui a consacrée jusqu'à maintenant. Compte tenu de la pression croissante qui s'exerce sur les municipalités pour qu'elles construisent du logement social et de la volonté des pouvoirs publics et des promoteurs de privilégier la solution PLS, cela pourrait changer.

« Cette année, nous avons financé en PLS de 3.000 à 3.500 logements », explique Jean-François Gabilla, président de la Fédération des promoteurs-construc-teurs. La convention que nous allons renouveler en 2007 avec les pouvoirs publics devrait nous permettre de financer de 4.000 à 5.000 logements en PLS. » Soit environ 8 % de la production de logements neufs absorbée par les investisseurs. **Patrick Augier**