

Cumulez le BORLOO avec le prêt locatif social

L'investisseur a tout à gagner à financer l'achat d'un bien locatif par le PLS. Une solution peu utilisée dont l'essor devrait être favorisé par la nécessité de résoudre la crise du logement.

Financer l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location grâce à un prêt locatif social (PLS) présente, pour l'investisseur, deux avantages : une TVA réduite à 5,50 % au lieu de 19,60 % pour le logement qu'il achète et une exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties pour une durée d'au moins quinze ans. Le premier se traduit par une réduction du prix du logement de près de 12 %. Le second représente chaque année un gain équivalent à un mois de loyer. En outre, et c'est tout l'intérêt de l'opération, ces avantages sont cumulables avec ceux du Borloo neuf : amortissement de 50 % à 65 % du prix d'acquisition sur neuf à quinze ans et déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs. En contrepartie, les investisseurs s'engagent à louer le logement pendant quinze ans au minimum au lieu de neuf à quinze ans en régime Borloo. Et ils sont tenus de respecter, comme en Borloo, des plafonds de



Le programme

« Villa Moulin Duprat », à Villevane-d'Ornon (33).

loyers et de ressources des locataires. Mais ceux du PLS sont plus restrictifs que ceux du Bo'loo. « Le plafond de loyers en PLS est d'en-

viron 30 % inférieur à celui du Borloo, mais de 10 % à 20 % seulement au-dessous des loyers de l'arché, et cela ne pose pas vraiment de problème, commente Raymond Leroy-Liberge, PDG du groupe de promotion Les Provinces. Cette décote des loyers PLS peut d'ailleurs se transformer en avantage. En effet, la plupart du temps, les logements financés en PLS ne se distinguent pas, au sein d'un immeuble, des autres logements. Le fait que leurs loyers soient de 15 ou

Deux avantages majeurs : une TVA de 5,50 % à l'achat et l'exonération de taxe foncière.

20 % inférieures à ceux des autres appartements de la résidence est un facteur de sécurité locative : il trouvera plus facilement des

locataires, et sera assuré de les garder plus longtemps. » D'autant que le PLS ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Compte tenu de la baisse du prix d'acquisition liée à la TVA à 5,5 %, l'investisseur n'y perdra rien en rentabilité par rapport à une opération en Borloo seul ou en Robien receptré. Il pourra même y gagner, comme le montre cet exemple, cité par Raymond Leroy-Liberge, d'un trois-pièces de 59,36 m² avec un box de 13 m², dans une résidence

Les caractéristiques du PLS

- Taux d'intérêt variable, indexé sur le taux du livret A. Il varie actuellement dans une fourchette de 3,90 % à 4,25 % (sur la base d'un livret A à 2,75 %).
- Durée : 30 ans au maximum.
- Quotité : de 50 % à 100 % du coût de l'opération TTC.
- Frais de dossier plafonnés à 700 € pour les personnes physiques.
- Plafonds de loyers (en €/m² mensuels) : 8,33 en zone 1 ; 8,85 en zone 1 bis ; 7,30 en zone 2 ; 6,79 en zone 3.



de la ZAC Coligny, à Orléans : vendu en Borloo 172.780€, avec un loyer de 575€, il assure un rendement brut de 4,85 % ; vendu en PLS/Borloo 152.410€, le même appartement, loué 443€, assure un rendement brut de 4,55 %, auquel il faut ajouter l'impact de l'économie de taxe foncière qui se situe entre 0,5 point et 1 point de rentabilité. Quant aux plafonds de ressources des locataires, ils ne sont pas non plus de nature à compromettre ni à réduire l'intérêt de l'opération.

80% de Français sous le plafond

Le PLS pâtit quelquefois de son étiquette et de la mauvaise image du logement social. A tort, affirme David Lutard, PDG du site Immobilierneuf : « Les plafonds de loyers et de ressources du PLS montrent que le but, c'est de louer moins cher, pas de louer à des personnes en difficulté. » Les plafonds de ressources du PLS sont certes inférieurs d'environ 7 à 8 % à ceux du Borloo, mais ils sont bien supérieurs à ceux du logement social. « Les plafonds de ressources du PLS sont 150 % au-dessus de ceux du prêt locatif à usage social (Plus) qui finance les sociétés de HLM, précise Roger Metellus, PDG de George V-Nexity Midi-Pyrénées. 80 % des Français ont des ressources inférieures à ces plafonds et sont donc des locataires potentiels de logements financés en PLS. »

Le principal inconvénient, sinon le seul, du PLS, est son mode de distribution. Il n'est pas attaché à l'emprunteur, mais au bien financé. Et ce ne sont pas les investisseurs mais les promoteurs qui, en s'adressant aux directions départementales de l'équipement, doivent demander à bénéficier, pour certains logements qu'ils construisent, d'un financement PLS. A charge pour eux de le transférer ensuite, au moment de la vente de ces logements, à leurs acquéreurs. Ces derniers se mettent ensuite en rapport avec l'établissement financier distributeur. Le

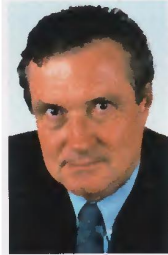
Une mise de fonds réduite pour une rentabilité accrue

	Robien recentré	Borloo neuf	Borloo neuf + PLS
Montant acquisition TTC	178.742€	178.742€	157.984€
Loyer mensuel	600€	580€	538€
Rentabilité brute	4,20%	4%	4,30%
Economie d'impôt	11.649€	16.150€	13.998€
Prix de revient	120.559€	114.634€	89.026€
Effort d'épargne mensuel	419€	400€	309€

SOURCE : IMMOBILIERNEUF.COM

Pour une même acquisition, la comparaison entre le Robien recentré, le Borloo neuf et le Borloo neuf + PLS montre que c'est ce dernier régime qui, pour une mise de fonds et un effort d'épargne réduits, offre le plus d'intérêt. Les calculs

ont été réalisés à partir d'un exemple réel : l'acquisition d'une maison T3 de 66,58 m², dans le programme « Villa Moulin Duprat », à Villevane-d'Ornon (33), par un couple marié avec deux enfants et une tranche marginale d'imposition de 14 %.



Des loyers de 15 % inférieurs à ceux des autres biens d'un immeuble sont un facteur de sécurité locative.

Raymond Leroy-Liberge (groupe Les Provinces)

PLS à destination des particuliers est distribué par les établissements de crédit ayant signé une convention avec la Caisse des Dépôts : il s'agit actuellement du Crédit Foncier de France, de Dexia, du Crédit Agricole, du Crédit Mutuel et du Crédit Coopératif.

Pression des municipalités

Le nombre de PLS distribués chaque année dépend de l'enveloppe que l'Etat décide de consacrer à cette catégorie de financements. Elle est, jusqu'à maintenant, restée limitée. « C'est un mode de financement presque anecdotique sur le marché de l'investissement locatif, regrette David Lutard. C'est que les promoteurs ont des difficultés à monter les dossiers et à obtenir des agréments. » Selon

Jean-François Gabilla, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC), qui négocie chaque année l'enveloppe de PLS avec les pouvoirs publics, en 2006, de 3.000 à 3.500 logements neufs destinés à la location ont été financés en PLS. Cette situation, pourtant, pourrait évoluer dans les prochaines années. Les logements financés en PLS sont en effet pris en compte pour la détermination du quota de 20 % de

logements sociaux imposé aux communes par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Quand les promoteurs se transforment en distributeurs de financements PLS, ce n'est pas par vocation, c'est sous la pression des municipalités, qui subordonnent la délivrance des permis de construire à la construction d'un quota de logements sociaux. Depuis quelques mois, la question du logement, en particulier du logement social, n'a pas cessé de faire l'actualité et les pressions pour que le quota des 20 % soit mieux respecté se sont considérablement accrues. Compte tenu des avantages que présente le PLS par rapport aux autres solutions possibles à ce problème, à la fois pour les pou-

L'Etat devrait développer le PLS pour résoudre les problèmes liés au logement.

voirs publics, pour les collectivités locales, pour les promoteurs et pour les Français qui cherchent à se loger dans de bonnes conditions, il y a toutes les raisons de penser que l'Etat devra revoir à la hausse le budget qu'il lui consacre. En tout cas, c'est une nécessité. D'ailleurs, pour cette année, la FPC négocie une enveloppe qui permettra de financer, en principe, un volume sensiblement plus important de logements en PLS. ■

Patrick Augier