

# **Le Prêt Locatif Intermédiaire**

## **Les conditions générales du prêt locatif intermédiaire ( PLI )**

**Le prêt locatif intermédiaire (PLI) s'adresse à tout investisseur, personne physique ou personne morale pour réaliser une opération locative.**

**Le PLI est destiné à financer des logements dits intermédiaires, destinés à la location dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.**

**Le prêt PLI est distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations (uniquement pour les OPHLM, OPAC, SAHLM, SEM) et par tous les établissements de crédit ayant signé un convention avec elle :**

- **Crédit Foncier de France**
- **Dexia**
- **Crédit Agricole**
- **Crédit Mutuel**

**Ces prêts n'ouvrent pas droit à l'APL.**

## **démarches**

**Les dossiers sont présentés par les emprunteurs auprès des établissements prêteurs, qui sont seuls responsables de l'octroi des prêts.**

**A leur demande, les DDE peuvent donner un avis consultatif sur l'opportunité des projets au regard de la situation du marché locatif.**

**Les dossiers non situés en zone prioritaire sont instruits après avis favorable de la DDE (voir Adresses utiles).**

## **Les opérations finançables par un PLI**

**Le PLI peut financer :**

- **la construction de logements locatifs (y compris l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ces logements) ;**
- **l'acquisition, en vue de les louer, de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, et le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants;**

**Le PLI peut également financer :**

- **l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;**
- **les travaux de transformation en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage.**

**Dans tous ces cas, le PLI peut financer la réalisation des dépendances de ces immeubles notamment les garages, les jardins, les locaux collectifs à usage commun et annexes.**

## **Le taux, durée du PLI et prêt complémentaire**

Le taux d'intérêt du prêt locatif intermédiaire (PLI) est un taux indexé sur le taux du livret A.

La durée du prêt peut aller jusqu'à 30 ans.

Pour les conditions particulières, se renseigner auprès des établissements prêteurs.

Le PLI peut financer l'intégralité du projet.

## **Le plan de financement peut être complété par :**

- des apports des collectivités territoriales,
- des fonds du 1% dans le respect des règles les régissant,
- des fonds propres,
- des subventions de l'Etat pour surcharge foncière en Ile-de-France uniquement pour les personnes morales),
- des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH),
- prêt bancaire

Les obligations liées à l'octroi et le maintien d'un PLI (plafonds)

Pour l'octroi et le maintien d'un PLI, l'investisseur doit s'engager à respecter certaines conditions :

Le bénéficiaire du prêt s'engage à louer le logement nu à titre de résidence principale pendant toute la durée du prêt sans que cet engagement soit **inférieur à 9 ans et supérieur à 30 ans**.

La location doit être conforme à la loi du 06.07.89 (consulter le choix Location pour en savoir plus).

Le logement doit répondre à des normes minimales d'habitabilité.

Le bailleur fixe le loyer mensuel initial librement sans pouvoir excéder un loyer plafond déterminé en fonction de la situation géographique du logement.

Le logement ne peut être loué qu'à un ménage dont les ressources ne dépassent pas le plafond de ressources en vigueur à la date d'entrée dans le logement.

## **Les plafonds de loyer pour les PLI**

Plafonds de loyers mensuels pour les PLI (arrêté du 29 juillet 2004) au 1er janvier 2006.

- **Paris et communes limitrophes (\*) 15,91 €**
- **reste de la zone A 13,26 €**
- **Zone B 9,21 €**
- **Zone C 6,63 €**

**en euros/mois/m2 de surface utile**

(\*) Lorsque l'opération est réalisée sur le territoire de la commune de Paris ou celui d'une commune limitrophe, le plafond peut être augmenté de 20%.

### **Précisions utiles**

La surface utile correspond à la surface habitable à laquelle est ajoutée la moitié des annexes privatives (caves, balcons...).

#### **La zone A comprend :**

l'agglomération parisienne, Côte d'azur, le Genevois français.

#### **La zone B comprend :**

les agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.

#### **La zone C :**

correspond au reste du territoire.

## **Plafonds de ressources PLI**

**Plafonds de ressources annuelles à respecter par les locataires lors de l'entrée dans les lieux en 2006.**

**Contrats de prêts PLI signés à compter du 1er août 2004.**

<b>Catégorie de ménage</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>
<b>1 personne seule</b>	<b>33.233 €</b>	<b>25.683 €</b>	<b>22.473 €</b>
<b>2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages</b>	<b>49.667 €</b>	<b>34.296 €</b>	<b>30.009 €</b>
<b>3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge</b>	<b>59.704 €</b>	<b>41.245 €</b>	<b>36.089 €</b>
<b>4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge (2)</b>	<b>71.514 €</b>	<b>49.790 €</b>	<b>43.567 €</b>
<b>5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge</b>	<b>84.659 €</b>	<b>58.573 €</b>	<b>51.251 €</b>
<b>6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge</b>	<b>95.267 €</b>	<b>66.010 €</b>	<b>57.758 €</b>
<b>personne supplémentaire</b>	<b>+ 10.615 €</b>	<b>+ 7.363 €</b>	<b>+ 6.443 €</b>

### **Les plafonds de ressources annuelles imposables sont égaux :**

**à 180% des plafonds PLUS "Ile de France hors Paris et communes limitrophes" pour la zone A,**

**à 160% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone B,**

**à 140% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone C.**

**(1) Jeune ménage : couple marié, sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.**

**(2) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code des Impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.**

**Les plafonds indiqués en euros correspondent au cumul des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne vivant au foyer du locataire au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail (n-2).**

#### **La zone A comprend**

**l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, le Genevois français.**

#### **La zone B comprend**

**les agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.**

#### **La zone C**

**correspond au reste du territoire.**

## **Les zones prioritaires d'intervention du PLI**

**Le prêt locatif intermédiaire (PLI) ne finance que des opérations situées dans des zones prioritaires dont le marché locatif est particulièrement tendu :**

**Les zones géographiques prioritaires sont :**

**La zone A du dispositif Robien.**

**La zone B du dispositif Robien.**

**Hors de ces zones, l'octroi du PLI est subordonné à l'accord de la direction départementale de l'Équipement en fonction des besoins locaux particuliers.**

## **Les avantages fiscaux liés au PLI**

**Les investisseurs en prêt locatif intermédiaire (PLI) peuvent bénéficier de tous les avantages fiscaux liés aux investissements locatifs.**

### **Investissement locatif**

**Le décret du 10 août 2006 pris en application de la loi portant "Engagement national pour le logement" (publié au Journal Officiel le 16 août 2006) et l'arrêté du même jour procèdent à la réforme du dispositif Robien (désormais dénommé « Robien classique ») créé en 2003.**

**A compter du 1er septembre 2006 (voir précisions sur les opérations concernées), le dispositif Robien est recentré, pour encourager la production de logements locatifs libres dans les zones au marché immobilier le plus tendu.**

**Un nouveau dispositif (le « Borloo neuf » ou « Borloo populaire ») en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dans le neuf ou ancien à réhabiliter est créé ainsi qu'un dispositif Borloo ancien.**

### **En application de l' article 40 de la loi ENL**

**le Borloo neuf ("populaire") s'applique à partir du 1er janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif "Robien-recentré".**

**le Borloo ancien s'applique à partir du 1er octobre 2006.**

**le Robien recentré s'applique à partir du 1er septembre 2006.**

**Les deux dispositifs Robien recentré et les deux dispositifs Borloo neuf sont donc désormais proposés aux investisseurs.**