

PLS Structure (EHPAD)
Prêt locatif social
« structure »

Les caractéristiques générales du prêt

Opérations finançables : construction neuve ou acquisition amélioration

Avantages : TVA à taux réduit (5,5 % en 2018)
Exonération de la taxe foncière pendant 25 ans

Pas de subventions accordées par l'État.

Bénéficiaires : Organismes HLM, Personne morale de droit privé (ex : EHPAD)

Conditions :

Les logements créés doivent constituer la résidence principale des résidents (les hébergements temporaires sont exclus).

Ressources N-2 des résidents inférieures aux plafonds PLS définis chaque année par arrêté du ministre du logement. (à différencier des plafonds pour percevoir l'APL) 130 % des plafonds HLM.

Signature d'une convention APL avec l'État.

Fixation du montant maximum de la redevance.

Type de logement	Caractéristiques	Montant maximal de la redevance au 01/01/2018
1'	Une pièce principale d'au moins 20 m ²	558,21 €
1 bis	Une pièce principale et une cuisine d'au moins 30 m ²	613,38 €
2	2 pièces principales et une cuisine d'au moins 46 m ²	648,42 €
3	3 pièces principales et une cuisine d'au moins 60 m ²	697,20 €
4	4 pièces principales et une cuisine d'au moins 74 m ²	779,66 €
5	5 pièces principales et une cuisine d'au moins 88 m ²	862,30 €
6	5 pièces principales et une cuisine d'au moins 88 m ²	943,96 €

Montant minimum du prêt PLS : 50 % du prix de revient total de l'opération faisant l'objet du PLS (article R. 331-20 du CCH).

Les établissements de crédits habilités à financer du PLS :

signature d'une convention annuelle avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dans la limite d'une enveloppe unique de refinancement par la CDC.

Pour information, les banques qui sont habilitées en 2018 : Caisse d'Épargne, Crédit Foncier, Banque Populaire, Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Banque Postale, Crédit Agricole.

Taux de prêt et durée d'amortissement : Taux indexé sur le livret A, PLS 2018 : 1,11 % . durée de 40 ans maximum avec une option de 50 ans pour la part foncière.

Le préalable au dépôt du dossier

Répondre à un avis d'appel à projet lancé par l'Agence régionale de santé (ARS) et le Conseil Général.

Obtenir l'autorisation administrative (validité 15 ans + commencement travaux dans les 3 ans) délivrée, seule ou conjointement selon la catégorie d'établissement par le président du conseil Général, le directeur général de l'ARS.

Établir une convention tripartite entre l'ARS, le Conseil Général et le gestionnaire de l'établissement. Celle-ci définit les conditions de fonctionnement de l'établissement.

La convention et l'autorisation administrative seront demandées lors du dépôt du dossier.

La procédure d'instruction

Les PLS sont contingentés par le niveau régional. L'opération doit être prévue au titre de la programmation hors ou en dehors de Laval Agglomération.

Le dossier doit comprendre les pièces suivantes :

Accord préalable de l'établissement bancaire précisant le taux et la quotité du prêt (cet accord est à solliciter par les maîtres d'ouvrage lors de la mise au point du plan de financement).

Prix de revient détaillé (HT et TTC) établi avec le taux réduit de TVA (5,5 % en 2016) en distinguant la part foncière, le coût des travaux et les prestations intellectuelles.

Plan de financement établi avec le taux réduit de TVA (5,5 % en 2016).

Arrêté du permis de construire.

Plans du projet : les surfaces des logements et des locaux communs servant à au moins la moitié des résidents (les locaux administratifs et techniques ne sont pas pris en compte dans la surface utile)
SU = SH des logements + Surface des locaux communs servant à au moins la moitié des résidents

Énergie utilisée pour le chauffage du logement, préciser s'il y a des énergies complémentaires de chauffage ; énergie utilisée pour eau chaude, préciser s'il y a des énergies complémentaires pour l'eau chaude.

Attestation de propriété du terrain.