



PLS : plafonds de ressources 2025

ANIL

Agence pour l'information sur le logement

23 février 2025

<https://www.anil.org/aj-plafond-pls-2025/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence/ Analyses juridiques/ Analyses juridiques 2025/

N° 2025-02 / À jour au 30 décembre 2025

Arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 23.12.24 : JO du 30.12.24

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	34.69316 pt	34.693	30.161
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	51.851	51.851	40.279
3 - Trois personnes ou une pers. Seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	67.969	62.327	48.437
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	81.151	74.658	58.477
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	96.552	88.379	68.790
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap Personne supplémentaire	108.648 + 12.107	99.455 + 11.081	77.527 + 8.648

Les plafonds de ressources PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (arrêté du 29.7.87 : art. 1er). Ces plafonds sont à comparer avec l'ensemble des revenus fiscaux de référence du ménage au titre de l'année 2022 (figurant sur l'avis d'imposition 2023). Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

- Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié.
Est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et le partenaire lié à celui-ci par un pacte de solidarité, et co-signataires du bail.
La notion de couple s'applique aux personnes mariées, ainsi qu'aux personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
- Le ménage composé au moins d'une personne en situation de handicap bénéficie d'un sur classement dans la catégorie de ménage supérieure (exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non la catégorie 2). À noter que la personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" (CASF : L.241-3).
- La notion de personnes vivant au foyer est définie au CCH (CCH : L.442-12).



- Dans un souci de clarification, une définition unique est donnée à la notion de personnes vivant au foyer.
-
- Sont considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs :
 - le ou les titulaires du bail ;
 - les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ; le concubin notoire du titulaire du bail ;
 - les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI : art. 194, 196, 196 A bis et 196 B) ;
 - les enfants dont la garde est exclusivement réservée à l'un des parents, mais qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.
- Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le ménage requérant au cours de l'année de référence n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire connaissant une législation fiscale propre, ce ménage doit produire un avis d'impôt sur le revenu, correspondant aux dispositions fiscales en vigueur qui réglementent l'impôt sur le revenu dans cet État ou de ce territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet État ou de ce territoire.
En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs peut être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros (arrêté du 29.7.87 : art.4).
- Pour l'accès des étudiants aux logements locatifs sociaux, les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du code général des impôts, au titre de l'année de référence (arrêté du 29.7.87 : art.4).
- Les demandeurs qui ne sont pas tenus de déclarer leurs revenus (exemples : demandeurs domiciliés en France sous le seuil d'imposition, demandeurs non domiciliés en France ne percevant pas de revenus de source française) doivent justifier de leurs revenus des douze derniers mois. Cette justification peut se faire par tout moyen, excepté l'attestation sur l'honneur (exemples : bulletins de paie, attestation de l'employeur, attestation de la CAF ou de la MSA, bulletin des indemnités journalières versées par la sécurité sociale, notifications de pensions de retraite, notifications de pensions d'invalidité) (annexe de l'arrêté du 22.12.20, modifié par l'arrêté du 19.4.22).

Pour mémoire :

Cet arrêté ne concerne pas les DOM.



Définition du bail de construction pris sur le site de legalfrance

Dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire, réhabiliter ([bail à réhabilitation](#)) ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées. Le contrat signé entre les deux parties stipule le montant du loyer qui est révisable tous les trois ans (son montant dépend du revenu brut de l'immeuble). Bien que des définitions plus pointues existent, cet article en reprend les bases afin d'en simplifier les explications. Avant de poursuivre, notons que le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation.

✂ **Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Les caractéristiques du bail à construction

Le bail à construction existe depuis la loi du 16 décembre 1964 et a été modernisé début 2007, lors de l'entrée en vigueur du dispositif Pass-foncier. Ce bail de longue durée est le contrat qui donne au locataire un droit réel immobilier sur les constructions, puis éventuellement de céder ses droits. Il est aussi possible de les apporter en société, ce qui induit que les mêmes obligations soient respectées par le ou les cessionnaires. La grande spécificité de ce type de bail est qu'il inclut pour le locataire une obligation de mettre en valeur le fonds au travers de l'édification de constructions sur le terrain loué.

L'instauration du bail à construction a permis de procurer aux constructeurs des terrains à des conditions tout-à-fait avantageuses, tout en les affranchissant de l'obligation d'achat. Les propriétaires quant à eux peuvent utiliser leur terrain, ce qui est plus avantageux que de les garder inexploités. Le fait qu'une fois le bail arrivé à échéance le bailleur devienne propriétaire des édifices construits par le preneur est en soi un réel atout de ce type de contrat pour les propriétaires.

Plusieurs éléments particuliers sont induits par la nature de ce bail. Il est intéressant notamment de citer sa libre hypothèque, ainsi que sa libre cession et la possibilité de consentir certaines servitudes, ce qui confère certains avantages.

Qui est concerné ?

Peut consentir un bail à construction toute personne privée, physique ou morale en capacité d'aliéner, c'est à dire d'être en mesure de vendre ou de transférer la propriété d'un bien. Une personne publique peut également consentir un bail à construction sur son terrain privé. Les deux parties conservent leur liberté contractuelle sauf dans certains cas particuliers et elles sont libres de fixer le contenu de leur contrat et le montant du loyer.

Le bail à construction présente de grands avantages pour les propriétaires tout comme les preneurs. Le constructeur, c'est à dire le locataire, peut ainsi se procurer un terrain sans avoir besoin de l'acheter. Le propriétaire quant à lui profite de l'opportunité de pouvoir rentabiliser son domaine parfois inemployé dans l'éventuelle attente d'une vente.

Comment est-il formé ?

Le bail à construction doit, pour être formé, être nécessairement publié au service de publicité foncière compétent, anciennement bureau des hypothèques, et ce aux fins d'opposabilité aux tiers. Il doit ainsi être établi soit par un acte notarié, soit par un acte sous seing privé (ou « sous signature privée », c'est à dire par convention établie par les parties par écrit et signée par elles ou un mandataire) déposé au rang des minutes d'un notaire.

Les différences majeures avec les baux semblables

Les différences avec le bail classique

Il existe plusieurs points sur lesquels le bail à construction se distingue du bail ordinaire. Un contrat de bail ordinaire, justement, confère un droit personnel et peut courir sur une longue durée supérieure à 18 ans. Il peut être accompagné d'une obligation d'édifier mais le droit réel immobilier propre au bail à



construction ne s'y trouve pas. Egalement, le bail ordinaire, contrairement au bail à construction, peut interdire la cession ou la sous-location tout en étant reconductible tacitement.

La principale différence avec le bail emphytéotique de droit privé

Bien que le bail à construction soit similaire au [bail emphytéotique](#) de droit privé sous certains aspects, comme la durée minimale de 18 ans, le caractère réel du droit conféré, ainsi que les possibilités d'hypothéquer, de céder et d'apporter en société parmi d'autres éléments, d'autres caractéristiques les distinguent.

La principale distinction est que le bail à construction est caractérisé par l'obligation mentionnée plus haut du locataire d'édifier des constructions ou d'organiser des réhabilitations et améliorations sur le terrain du bailleur. En revanche, le [bail emphytéotique](#) n'implique qu'une possibilité de construire, de rénover ou d'améliorer.

Régime juridique et fiscal d'un bail à construction

Régime juridique

Le bail à construction dispose d'un régime juridique particulier et adapté à ses spécificités. On y retrouve 4 caractéristiques majeures et cumulatives :

Une obligation pour le preneur d'édifier des constructions, d'en réhabiliter ou d'en améliorer sur le terrain loué au bailleur, y compris sous la forme d'une démolition suivie d'une reconstruction.

Le preneur bénéficie d'un droit réel immobilier sur la surface du sol et sur les constructions, il s'agit d'un « droit de superficie ».

Le locataire peut céder ses droits ou les apporter en société comme détaillé plus haut. Il peut aussi consentir une affectation hypothécaire portant sur ses droits et sur les constructions. Des servitudes peuvent également être consenties.

Le preneur est propriétaire de l'ensemble des constructions sur toute la durée du bail puis cède cette propriété au bailleur.

En résumé, la propriété du bailleur sur son terrain est temporaire démembrée lors de la conclusion d'un bail à construction et pour toute la durée du bail : il garde la propriété du sol et confie celle du dessus du sol au preneur.

Régime fiscal

Au niveau fiscal, le bail à construction implique que la taxe foncière est intégralement due par le preneur. En ce qui concerne les loyers et diverses prestations qu'obtient le bailleur, cela constitue des revenus fonciers.

Par exemple, le transfert des constructions qui se produit lors de la fin du bail engendre un revenu imposable pour le bailleur.

Il est également intéressant de noter que le paiement des revenus fonciers lors du retour des constructions au propriétaire originel sans indemnité en fin de bail est échelonnable sur les 15 années qui suivent. Deux cas particuliers cependant : lorsque la durée du bail dépasse 30 ans, aucune imposition n'est appliquée lors de la remise des constructions en fin de bail. Si elle n'excède pas 30 ans, le revenu brut foncier est égal au résultat d'une opération simple : Il s'agit du prix de revient des constructions auquel on soustrait 8 % par année au-delà de la 18ème.

Durée, prolongement éventuel & prix du bail à construction

Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le bail à construction ne permet aucun dénouement avant la durée établie qui est longue mais également limitée. Aucun transfert de droit perpétuel de propriété n'est inclus.

Le prolongement d'un bail à construction par tacite reconduction n'est pas possible comme l'indique [l'art. L251-1, al. 3 du code de la construction et de l'habitation](#). Une prorogation (le maintien de la situation après la date de cessation d'origine) expresse souvent au bénéfice du preneur est envisageable à l'aide d'une manifestation unilatérale et formelle de sa part longtemps avant le terme du bail. Une prorogation classique est aussi tout-à-fait réalisable en cours de bail.