

LE PLS : Prêt Locatif Social

- Acquisition d'un logement par un investisseur en vue de le proposer à la location.
- Achat d'un bien immobilier avec une TVA à 5,5 % au lieu de 19,60 %.
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.
- Possibilité de cumuler le PLS avec la loi Scellier.

**PLS + SCILLIER = possibilité d'économiser jusqu'à 44,42 %
sur le prix d'acquisition pour les investisseurs.
(* voir exemple ci-joint)**

PLS : comment économiser 11,79 % sur le prix grâce au PLS

EXEMPLE : Achat d'un logement + 1 stationnement d'une valeur de 150 000 € (TVA à 19.6% incluse)

- Prix TTC : 150 000 €
- Prix Hors Taxes : 125 418 €

- Prix TTC en PLS 132 316 €
(TVA à 5,5 %)

**Soit une économie de TVA de 17 684 €
(donc réduction du prix de 11,79 %)**

AVANTAGE EXCEPTIONNEL : comment économiser jusqu'à 44,42 % du prix d'un logement neuf en cumulant PLS et Loi Scellier.

- PLS : réduction possible de 11.79 %
- Loi Scellier : réduction d'impôt jusqu'à 37%

EXEMPLE : Valeur du logement et du stationnement : 150 000 € TTC

- Prix TTC : 150 000 €
- Prix Hors Taxes : 125 418 €

- Prix TTC en PLS 132 316 € (TVA à 5,5%)
- Réduction Scellier - 48 957 €
83 359 € au lieu de 150 000 €
(après réduction PLS et Loi Scellier)

SOIT une réduction globale maximum sur le prix de 66 641 € soit 44,42 %

FICHE PLS : Prêt Locatif Social

1°) **DEFINITION**

Les logements PLS constituent une offre complémentaire à d'autres types de financement afin d'assurer les conditions de mixité sociale voulues par la loi SRU. Le PLS est un logement « social haut de gamme » du point de vue du loyer et des conditions de ressources que doivent respecter les locataires. Le PLS est soumis à des règles de financement et de gestion édictées par l'Etat.

2°) **FISCALITE**

- TVA 5,5 % sur le prix de vente
- Exonération de taxe foncière (TFPB) pendant 15 ans
- Le PLS peut être couplé avec le régime Scellier (et Borloo jusqu'en 2009).

3°) **LOYERS**

Les loyers applicables sont plafonnés et dépendent d'un zonage géographique.

Le calcul du loyer du logement tient compte de la surface utile du logement (surface habitable + une quote part de surface annexe), d'un coefficient de structure et d'une valeur de base actualisée chaque année en juillet, il faut ensuite ajouter le loyer du stationnement, lui aussi plafonné et actualisé chaque année.

Le loyer maximum du PLS est plafonné à 7,64 € du m² utile en zone 2.

4°) **LOCATION** *(condition valable uniquement sur Rennes Métropole)*

L'investisseur doit impérativement s'engager à confier la mise en location à un professionnel, avec ou sans mandat de gestion.

Ainsi, Rennes Métropole s'assure que le PLS est bien loué à un locataire respectant les plafonds de ressources.

5°) **PRET**

L'investisseur doit impérativement souscrire un prêt (PLS).

Ce prêt PLS est variable (indexé sur le taux du livret A), il n'est pas capé. Aujourd'hui le taux est de 3,80 % environ.

Ce prêt doit représenter au minimum 50% du prix de revient de l'acquisition.

Le complément du financement est libre (prêt à taux fixe en complément, par exemple).

Pour chaque dossier, le promoteur a obtenu d'une banque un accord de principe de prêt PLS. Concrètement, il s'agit d'une enveloppe de prêt PLS réservée pour l'opération, et à partir de laquelle la banque pourra financer chaque investisseur.

6°) **CONVENTION**

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant 15 ans aux conditions définies par l'Etat. Une convention est signée entre l'investisseur et l'Etat, ce qui permettra au locataire de percevoir l'APL. Elle est publiée aux Hypothèques.

En cas de revente du logement avant 15 ans, cette convention est opposable aux propriétaires successifs.

7°) **PLAFOND DE RESSOURCES** (cf tableau joint en Annexe)

L'investisseur peut louer son bien à un ménage avec un revenu 30% supérieur aux plafonds du logement social classique.

Les revenus des locataires à prendre en compte, sont ceux de l'année N-2.



Barème pour l'attribution des logements financés en PLS
(au 1^{er} janvier 2009)

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France (1) (en €)	Autres régions (en €)
1	31 598	31 598	27 472
2	47 224	47 224	36 686
3	61 906	56 768	44 118
4	73 912	67 995	53 258
5	87 939	80 495	62 654
6	98 955	90 580	70 608
Par personne supplémentaire	+ 11 025	+ 10 093	+ 7 877