

PLS

Dispositif Locatif « PLS »

« J'INVESTIS... CITOYEN... »

C'EST JUST PLUS FACILE POUR INVESTIR !!!



Plus qu'un prêt, le PLS (Prêt Locatif Social), est un véritable dispositif financier qui favorise une opération d'investissement locatif en optimisant son coût de financement et en améliorant l'équilibre d'exploitation.

Le « PLS » offre la possibilité, pour les particuliers qui font l'acquisition d'un logement neuf (ou en VEFA) destiné à la location, sous conditions de loyer et de ressources du locataire, nue à usage de résidence principale du locataire pour une période de 15 ans minimum, de bénéficier d'un prêt à un taux très avantageux et d'avantages fiscaux non moins intéressants.

> COMMENT ÇA MARCHE ?

• Qui peut en bénéficier ?

Tout investisseur, personne physique ou morale, qui s'engage à louer aux conditions réglementaires le bien financé.

• Qui le distribue ?

Les établissements bancaires adjudicataires (Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, Crédit Mutuel, ...).

• Caractéristiques du PLS

- Taux d'intérêt privilégié révisable, indexé sur le taux du Livret A.
- Durée : 40 ans maximum (pas de minimum).
- Montant : pour le neuf, 50% minimum du coût de l'opération TTC.

LES 2 AVANTAGES EXCLUSIFS AU PLS

- TVA à 5,5 %
- Exonération de Taxe Foncière (TFPB) pendant 15 ans minimum



PLS

Dispositif Locatif « PLS »

« J'INVESTIS... CITOYEN... »

C'EST JUST PLUS FACILE POUR INVESTIR !!!

➤ Convention de location

- **L'investisseur-emprunteur**, signe avec les services de l'État (DDTM 14) une convention de location ouvrant droit à l'APL pour ses locataires, d'une durée au moins égale à celle du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans.
- **Cette convention** prévoit les plafonds de loyers à respecter ainsi que les plafonds de ressources des locataires à ne pas dépasser.
- **Les logements financés en PLS** ne peuvent pas être loués ou occupés par les ascendants ou descendants des signataires de la convention.

➤ Modalités de calcul des loyers

Le loyer mensuel maximum du logement est le produit de 3 éléments :

- la **surface utile** du logement (SU),
- le **loyer plafond de la zone** (LM zone) du logement, par m² de surface utile,
- le **coefficient de structure** (CS) qui se détermine comme suit :
CS = 0,77 x (1+20/SU)

LOYER maximum mensuel de chaque logement = LM zone x SU x CS



➤ Plafonds de loyers

(Hors charges pour les baux conclus en 2017)

LM ZONE	B1	B2	C
€uros / m ² SU	8,67 €	8,32 €	7,72 €

Définition de la Surface Utile (SU)

La surface utile est égale à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par l'arrêté du 9 mai 1995 modifié.

Sont exclues du calcul de la surface utile les annexes suivantes :

Les emplacements de stationnement, terrasses, cours et jardins privatifs qui donnent lieu à la perception d'un loyer accessoire lequel doit figurer dans la convention.

➤ Actualisation des loyers

Les loyers maximaux sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

➤ Plafonds de ressources 2016

Revenu Fiscal de Référence 2015 (RFR 2015)

CATÉGORIE DE MÉNAGE	BASSE-NORMANDIE
Personne seule (PS)	26 160 €
Couple marié ou non (C)	34 934 €
PS ou C + 1 pers à charge (PàC)	42 011 €
PS ou C + 2 PàC	50 717 €
PS ou C + 3 PàC	59 664 €
PS ou C + 4 PàC	67 240 €
par personne supplémentaire	7 500 €

Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année.

