

GROUPE
GIBOIRE

vous présente

PRÊT LOCATIF SOCIAL

Créé en 2001



Le PLS, qu'est-ce que c'est ?

LA DÉFINITION

Créé en 2001 et disponible sur l'ensemble du territoire. Le prêt locatif social (PLS) est un prêt auquel sont attachés **des avantages fiscaux pour les investisseurs particuliers qui acquièrent un logement neuf destiné à la location** nue à titre de résidence principale, pour une période de 15 ans minimum, **sous conditions de loyers et de ressources du locataire**.

Les ATOUTS

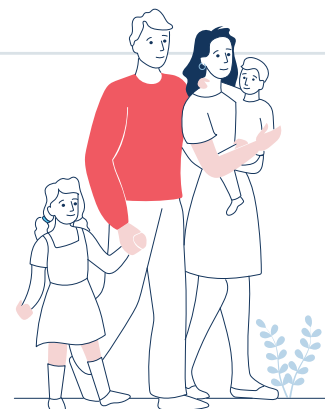


- ✓ TVA réduite 10 % au lieu de 20 % et prix préférentiel avec le Groupe Giboire
- ✓ Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans (part départementale)*
- ✓ Garantie que le locataire bénéficie de l'APL et possibilité pour le bailleur de la percevoir directement
- ✓ Loyers révisés tous les ans au 1^{er} janvier



Qui peut ACHETER ?

Toute personne physique ou morale (y compris SCI) s'engageant à louer aux conditions réglementaires le bien financé, même lorsqu'elles en confient la gestion à des tiers.



Qui peut LOUER ?

Locataire dont les ressources revenus N-2 sont indiqués dans le tableau au dos de cette fiche. Les plafonds sont à comparer avec l'ensemble des revenus fiscaux de référence du ménage au titre de l'année N-2. Dans certains cas, les ressources N-1 peuvent être prises en compte.

* taxe foncière : part départementale toujours exonérée et part communale à la discrétion de la commune.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2023 DES LOCATAIRES

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions métropolitaines (hors Corse)
1 - Une personne seule	32.715 €	32.715 €	28.441 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	48.894 €	48.894 €	37.982 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	64.094 €	58.773 €	45.676 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	76.525 €	70.400 €	55.142 €
5 - Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	91.047 €	83.340 €	64.867 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	102.452 €	93.785 €	73.107 €
Personne supplémentaire	+ 11.417 €	+ 10.449 €	+ 8.155 €

PLAFONDS DE LOYER

Loyers mensuels maximaux des conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2023 pour des logements financés au moyen de PLS :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
(en €/m ² de surface utile)	14,18 €	10,93 €	9,42 €	9,02 €	8,37 €

Prêt

Le financement du projet doit être constitué à minima **d'un prêt PLS à hauteur de 50 % du prix d'acquisition pour une durée minimum de 15 ans.**

Le complément peut être financé librement : **apport personnel** ou **prêt classique.**

PLS indexé sur le livret A dont le taux évolue à la hausse ou à la baisse. Il peut être remboursé par anticipation ou racheté par un prêt classique. Frais de dossier plafonnés.

PLS distribué par la caisse des dépôts et consignation, Groupe BPCE, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel et Banque Postale.



Convention de location APL

Le PLS donne systématiquement lieu à la signature d'une **convention APL** entre le bailleur et la direction départementale des territoires (DDT) pour une durée équivalente à la durée du prêt, afin que le locataire du logement puisse percevoir les APL.



Non-respect de la convention

- ➔ Reversement du complément de la tva
- ➔ Suppression de l'exonération de la taxe foncière

Précisions sur le PLS

✘ **Pas de cumul possible** avec un autre dispositif fiscal.

✘ **Location ou occupation impossible** par les ascendants ou descendants du conjoint ou du conjoint signataire de la convention.



Revente

La revente de l'appartement est **possible à tout moment sans pénalité en cas de transfert de la convention** au nouveau propriétaire.

La revente est également **possible à tout moment sans transfert de la convention APL.** Dans ce cas, le signataire de la convention reversera le complément de tva puisque le bien ne sera plus à usage social.

L'absence de transfert de la convention entraîne **des pénalités.**