

L'investissement locatif sur le territoire de Rennes Métropole réalisé dans le cadre du PLS

Mars 2023

➤ **Le PLS, qu'est-ce que c'est ?**

Le PLS est le nom d'un prêt : Prêt Locatif Social.

Plus qu'un prêt, le PLS est un « produit-logement » destiné à la location. Il a ses caractéristiques propres: fiscalité, financement, conventionnement, loyer, conditions de ressources du locataire.

Ce sont des logements neufs achetés « clé en main ».

➤ **La fiscalité**

Ces logements et stationnements affiliés bénéficient d'une TVA à taux réduit (10%) lors de l'achat.

Le propriétaire bénéficie par ailleurs d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour une durée minimale de 15 ans.

Le financement d'un logement PLS ne peut pas être couplé à un dispositif de défiscalisation.

➤ **Le financement**

Le financement du logement se fait par un prêt PLS à hauteur d'au moins 50% du coût de l'investissement. Des financements complémentaires tels qu'un apport personnel et/ou un prêt immobilier peuvent également compléter le prêt PLS.

Seules certaines banques sont habilitées à distribuer ce type de prêt.

La durée minimale durant laquelle le logement est considéré comme PLS (conventionné) est de 15 ans. Cette durée varie en fonction de la durée du prêt PLS contracté par l'investisseur (entre 15 et 30 ans).

➤ **Engagements du propriétaire**

Les logements PLS sont conventionnés, c'est-à-dire qu'une convention APL (Aide Personnalisée au Logement) est signée lors de l'achat par le propriétaire. Cette convention permet alors au locataire de percevoir l'APL.

La durée minimale du conventionnement est de 15 ans. Durant cette période, les caractéristiques du PLS sont donc à respecter.

Le propriétaire s'engage par ailleurs à confier les mises en location successives (voire la gestion s'il le souhaite) à un professionnel de l'immobilier qui pourra ainsi valider le profil du locataire entrant (revenus), actualiser le montant du loyer et établir le bail.

Au cours de cette période, le logement peut être vendu à un autre propriétaire-bailleur.

➤ **Le loyer**

Le loyer, actualisé au 1^{er} janvier de chaque année, est encadré et se situe à un niveau légèrement inférieur à celui du marché. Cette disposition limite ainsi les risques de vacance locative.

Zonage des communes	Valeur de base du loyer pour l'année 2023
Communes B1	9,42 € / m ² de surface utile
Communes B2	9,02 € / m ² de surface utile
Communes C	8,37 € / m ² de surface utile

Au loyer du logement s'ajoute le loyer du stationnement. Par exemples :

- Le loyer d'un appartement Type 2 de 45 m² avec un balcon de 4 m² est d'environ 475 € auquel s'ajoute le loyer d'un garage en sous-sol, 45 €. Le revenu locatif pour le propriétaire est donc de 520 €/mois.
- Le loyer d'un appartement Type 3 de 64 m² avec un balcon de 4 m² est d'environ 585 € auquel s'ajoute le loyer d'une place de stationnement en sous-sol, 35 €. Le revenu locatif pour le propriétaire est donc de 620 €/mois.

➤ Profil des ménages locataires

Les logements PLS sont destinés à la location, à des ménages à revenus « intermédiaires » :

Catégories de ménage	Revenu fiscal de référence en €
Une personne seule	28 441
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	37 982
- Trois personnes ou - une personne seule avec une personne à charge ou - jeune ménage sans personne à charge	45 676
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	55 142
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	64 867
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	73 107
Par personne supplémentaire	+ 8 155

Dans le cadre du PLS, la législation interdit la location ou l'occupation à quelque titre que ce soit, à un ascendant ou un descendant, à ceux du conjoint, ou au conjoint du signataire de la convention APL.

➤ Pourquoi privilégier un investissement en PLS ?

Il n'y a pas de formule idéale pour un investissement locatif : achat dans « le neuf » ou « l'ancien », volonté ou non de défiscaliser, montant de l'investissement, localisation en cœur de métropole ou dans une commune de la première ou deuxième couronne, etc. Cela dépend de la situation de l'investisseur et de la finalité recherchée.

Le PLS présente cependant certaines caractéristiques favorables à l'investissement :

- La fiscalité (TVA à taux réduit sur le prix d'acquisition) permet de limiter le coût de l'investissement voire d'acheter un logement plus grand ;
- Le propriétaire ne paie pas de Taxe Foncière durant 15 ans minimum ;
- Le loyer encadré permet de fidéliser le locataire et limite les risques de vacance locative ;
- Ce sont des logements neufs et très recherchés sur le marché locatif.

Programme de logements PLS en cours de commercialisation ou en projet sur le territoire de Rennes Métropole

- **Acigné**

Les Quatre Saisons – Lamotte
3 appartements T2

- **Betton**

Maez – Groupe Giboire
Commercialisation : avril 2023
20 appartements (6 T2 et 14 T3)

- **Gévezé**

Arbore'sens – Bouygues Immobilier
2 appartements T2

- **La Chapelle-des-Fougeretz**

Les Allées Fougeretz – Lamotte
2 appartements T2

- **Le Rheu**

La Lisière d'Apigné - Bouygues Immobilier
7 appartements (5 T2 et 2 T3)

Hiatus – Secib
Commercialisation : avril 2023
5 appartements (2 T2 et 3 T3)

- **Mordelles**

Bohème - BPD Marignan
15 appartements T2

- **Rennes**

Quartier n°5 : Maurepas - Bellangerais

Odacité – Espacil
2 rue Alexandre Lefas
4 appartements (1 T1 et 3 T2)

Quartier n°8 : Sud - Gare

Première Loges – Groupe Arc
7-11 rue François Elleviou
2 appartements T3

Quartier n°10 : Villejean - Beauregard
Arboretum de Quince – Groupe Arc
3 avenue Jacqueline de Romilly
11 appartements (2 T2 et 9 T3)

- **Saint-Erblon**

Tandem Bât A et B – ACP Immobilier
2 appartements (1 T2 et 1 T3)

- **Vezein-le-Coquet**

Arbro & sens – Ataraxia Promotion
5 appartements (3 T2 et 2 T3)

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser aux promoteurs qui commercialisent ces programmes



- *ACP Immobilier* 02.99.67.77.06 www.acpimmobilier.fr
- *Ataraxia Promotion* 02 23 30 56 51 www.ataraxia.fr
- *Bouygues Immobilier*.....02.99.54.66.66 www.bouygues-immobilier.com
- *BPD Marignan*..... 02 99 59 15 15 www.marignan-immobilier.com
- *Espacil*..... 02.99.27.20.00 www.espacil.com
- *Groupe Arc*.....02.99.30.96.23 www.groupearc.fr
- *Groupe Jeulin*.....02.99.23.16.46 www.groupejeulin.com
- *Lamotte*..... 02 99 67 27 77 www.lamotte.fr
- *Groupe Giboire*.....02.99.79.22.22 www.giboire.com
- *Sécib*.....02 99 85 93 97 www.secib-immobilier.com