

### *Vos crédits au meilleur taux*

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

---

## **Immobilier locatif : Le prêt Locatif Social (PLS)**

- 1** Immobilier locatif : Le PLS
- 2** Conditions d'obtention.
- 3** Conditions de location.
- 4** La durée et le taux d'intérêt.
- 5** Les opérations finançables par un prêt Locatif Social.
- 6** Frais de dossier et garanties.
- 7** Avantages fiscaux du prêt Locatif Social.
- 8** En résumé.
- 9** Questions / Réponses.

### **1 - Immobilier locatif : Le PLS**

Le **prêt Locatif Social** (PLS) s'adresse aux personnes physiques ou morales qui veulent réaliser une opération locative. Ce prêt est destiné au financement de logements ayant un niveau de loyer et de ressources supérieures au prêt locatif à usage social (PLUS) dans des zones de marché tendu.

**Le prêt Locatif Social est distribué par :**

- > la Caisse des Dépôts et Consignations (pour les OPHLM, SAHLM et SEM) ;
- > les établissements de crédit conventionnés avec la Caisse des Dépôts et Consignations :
  - Crédit Foncier de France ;
  - Dexia ;
  - Crédit Agricole ;
  - Crédit Mutuel ;
  - Crédit Coopératif.

**Note :** Ce prêt ouvre droit à l'APL et son montant ne peut être inférieur à 50 % du prix de revient de l'opération.

### **2 - Conditions d'obtention du prêt Locatif Social.**

**Le particulier demandeur doit s'engager à :**

- gérer lui-même le logement financé par un **prêt Locatif Social** ;
- ou confier la gestion à une personne ou un organisme agréés par arrêté du ministère chargé du Logement

→

**Note :** Il est possible de constituer une société civile avec d'autres personnes physiques.

### Apport personnel :

L'emprunteur doit avoir un apport personnel minimum de 10 % du prix de revient prévisionnel.

Dans le neuf, le prix de revient prévisionnel est égal à la somme de :

- la charge foncière +
- le prix de revient du bâtiment +
- les honoraires des architectes et techniciens.

En acquisition - amélioration, le prix de revient prévisionnel est égal à la somme de :

- la charge immobilière +
- le prix de revient du bâtiment +
- le coût des travaux +
- les honoraires des architectes et techniciens.

**Note :** L'apport personnel peut être constitué par un prêt 1 % logement.

### Convention :

Une convention doit obligatoirement être signée entre l'Etat et le bénéficiaire du **prêt Locatif Social**. Celle-ci détermine les obligations et droits respectifs du propriétaire et des locataires du ou des logements conventionné(s).

Pour que les locataires puissent bénéficier de l'APL, la convention doit être :

- publiée au bureau des hypothèques ;
- ou inscrite au livre foncier.

## 3 - Conditions de location.

L'emprunteur s'engage à louer :

- à des personnes qui ont des ressources cumulées nettes annuelles imposables ;
- sans dépasser le plafond de loyer en vigueur.

Les logements doivent être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent être loués ou occupés par :

- les ascendants ;
- les descendants ;
- les descendants du conjoint ;
- les ascendants du conjoint ;
- le conjoint du signataire de la convention.

### Le loyer :

Pendant toute la durée de la convention, l'emprunteur s'engage à respecter des loyers mensuels plafonnés en fonction de la Zone du logement. Le plafond se calcule en m2 de surface utile (surface habitable + la moitié des annexes privatives : caves, balcons...).

#### Plafonds de loyers dans le cadre du prêt Locatif Social :

-=- Plafonds de loyers mensuels pour les PLS -=-				
	Zone I	Zone I bis	Zone II	Zone III
Loyer plafond	8,33 €	8,85 €	7,30 €	6,79 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)				

#### Légende

zone I Agglomération de Paris, Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile de France.

<b>zone I Bis</b>	Paris et communes limitrophes.
<b>zone II</b>	Région Ile de France hors zone I, Agglomération et communauté urbaine de plus de 100.000 habitants, Zone d'urbanisation et villes nouvelles hors régions Ile de France, Iles non reliées au continent, Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont Saint Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudouin.
<b>zone III</b>	Reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre mer.

### Exemple de calcul de plafonds de loyer :

Un appartement de 50 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> d'annexes en Zone I aura un loyer maximum de :  
 $50 \times 8,33 + (30 \text{ divisé par } 2) \times 8,33 = 416,50 + 124,95 = 541,45 \text{ € par mois.}$

### Plafonds de ressources des locataires lors de l'entrée dans les lieux :

Les montants indiqués au tableau sont à comparer avec les ressources annuelles imposables de l'année n-2. Pour l'année 2006 on doit prendre l'année 2004 comme ressource de référence.

Plafonds de ressources annuelles à respecter par les locataires lors de l'entrée dans les lieux			
Catégorie ménage	Paris + communes limitrophes	I.D.F. hors Paris	Autres régions
1 personne	24.002 €	24.002 €	20.868 €
2 personnes	35.871 €	35.871 €	27.868 €
3 personnes	47.024 €	43.120 €	33.511 €
4 personnes	56.143 €	51.649 €	40.455 €
5 personnes	66.797 €	61.143 €	47.590 €
6 personnes	75.165 €	68.804 €	53.633 €
Personne suppl.	+ 8.375 €	+ 7.666 €	+ 5.983 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

## 4 - Les opérations finançables par un prêt Locatif Social.

Le prêt Locatif Social peut financer les opérations suivantes :

- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et suivie de la construction de ces logements ;
- la construction de logements à usage locatif ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, et si besoin les travaux d'amélioration;
- la réalisation des dépendances de ces logements ;
- l'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ;
- la réalisation de logements de type foyer à usage locatif tels que définis aux articles R 351-55 et R351-56 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les travaux d'amélioration ou les travaux de transformation exécutés sur des logements et des locaux cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements.

## 5 - La durée et le taux d'intérêt.

La durée est négociée entre l'emprunteur et l'établissement de crédit.

La convention a une durée :

- au minimum égale à la durée du prêt ;
- ne pouvant être inférieure à 15 ans ;
- ne pouvant être supérieure à 30 ans.

Le taux d'intérêt est indexé sur le livret A.

-=- Coût du crédit pour le PLS -=-			
Etablissements	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les personnes physiques non garanties par une collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs
Caisse des Dépôts et Consignations	4,13 %		
Crédit Foncier de France	4,15 %	3,95 % à 4,25 %	3,93 % à 4,20 %
Crédit Mutuel / CIC	4,13 %	3,93 % à 4,23 %	3,93 % à 4,18 %
Dexia	4,13 %	3,93 % à 4,23 %	3,93 % à 4,18 %
Crédit Agricole	4,12 %	3,92 % à 4,22 %	3,92 % à 4,17 %
Crédit coopératif	4,14 %	3,94 % à 4,24 %	3,94 % à 4,19 %
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

## 6 - Frais de dossier et garanties.

- > Les frais de dossier ne peuvent dépasser 700 € pour les personnes physiques.
- > L'établissement prêteur appréciera les sûretés nécessaires à la garantie du prêt.

## 7 - Avantages fiscaux du prêt Locatif Social.

### Le régime de la TVA à 5,5 %, dans le neuf :

La livraison à soi-même de logements sociaux locatifs est soumise à la TVA au taux réduit de 5,5 %. Ce dispositif permet de laisser à la charge des bailleurs sociaux une charge définitive de TVA à 5,5 % au lieu de la TVA qu'ils ont supportée dans les conditions de droit commun au titre des opérations de construction (19,6 %).

### Le régime de la TVA à 5,5 %, dans l'ancien :

Le taux réduit de TVA s'applique aux :

- travaux d'amélioration ;
- travaux de transformation ;
- travaux d'aménagement.

### La taxe foncière :

Les opérations financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un PLS, sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans, à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation.

**Note :** Le bénéficiaire du PLS peut cumuler le statut du bailleur privé.

## 8 - L'Immobilier locatif en résumé.

- > Le PLS concerne les opérations locatives dont le niveau de loyer et les ressources des bénéficiaires sont supérieurs au PLUS (prêt locatif à usage social). Le montant devra être supérieur à 50 % du prix de revient de l'opération.
- > Prêt ouvrant droit à l'APL.
- > apport personnel minimum de 10 % pouvant être constitué par un prêt 1 % logement.
- > Signature d'une convention avec l'Etat et conditions spécifiques de location.

## 9 - Questions / Réponses.

### Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinancelImmo.com](http://www.FinancelImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.