

Le Prêt Locatif Social (PLS)

Généralités	✓ Le PLS est un prêt spécifique conçu par les Pouvoirs Publics pour promouvoir l'offre de logements sociaux. A ce titre, le financement d'une opération en PLS bénéficie d'un dispositif fiscal spécifique : ○ TVA à 5,50% au lieu du taux normal à 19,6% ○ Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans (25 ans pour les agréments obtenus entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (L de programmation pour la Cohésion sociale du 18/01/05 – JO du 19/01/05) ✓ En contre partie, l'investisseur s'engage : ○ Par convention à louer son bien pendant <u>toute la durée du prêt</u> et au minimum pendant 15 ans ○ À respecter, les plafonds de ressources des locataires et les plafonds de loyer
Banque partenaire	✓ Crédit Foncier de France
Nature du prêt	✓ Prêt amortissable à taux variable
Bénéficiaires	✓ Investisseurs personnes physiques ✓ SCI familiales patrimoniales constituées entre les membres d'un même foyer fiscal
Montant /quotité	✓ Minimum : 50% du coût total de l'opération et 30 000 € ✓ Maximum : 90% du coût total de l'opération
Périodicité	✓ Échéance mensuelle, au 6 du mois
Durée / périodes	✓ Le prêt se décompose en deux périodes : ○ Une période d'anticipation d'une durée maximale de 24 mois ○ Une période d'amortissement comprise entre 15 et 30 ans (prêt directement amortissable) ou 15 et 29 ans (prêt avec anticipation) ✓ Pendant l'anticipation, l'emprunteur paie les frais de dossier, l'assurance décès-invalidité et les intérêts sur les sommes débloquées ✓ Les intérêts intercalaires sont débités sur le compte bancaire de l'investisseur. Ils seront ensuite remboursés par le promoteur conformément à son engagement
Taux	✓ Taux révisable (index de référence : taux du Livret A)

Rédigé par : Nicolas DEBARRAU
Validé par : Crédit Foncier

Réf. doc : FT-PLS_02
Date de la version : 25/01/2005

Révisé par :
Validé par :

Date dernière révision :

Révision du taux	✓ La révision du taux s'effectue après chaque variation du taux du Livret A ✓ Elle prend effet le 1^{er} jour utile du mois qui suit le mois de modification du taux Livret A ○ L'impact des modifications du taux du prêt sur les mensualités se fait de manière progressive
Frais de dossier	✓ 1% du montant du prêt Minimum : 400 € / Maximum : 700 €
Indemnités en cas de remboursement anticipé	✓ Remboursement volontaire : un semestre d'intérêt limité à 3% du capital restant dû
Modulation des échéances	<u>Modulation possible dès le 13^{ième} mois d'amortissement :</u> ✓ à la hausse : + 50 % de l'échéance du TA d'origine dans la limite d'un raccourcissement prévisionnel de 20% de la durée contractuelle ✓ à la baisse : - 50% de l'échéance du TA d'origine sans pouvoir générer d'allongement de durée par rapport à la durée contractuelle
Mutation	✓ En cas de mutation du bien financé, le prêt peut être transféré à un nouvel investisseur sous réserve de l'accord de la banque ✓ Le nouvel investisseur est tenu de respecter la Convention de Location pour la durée restant à courir
Assurance	✓ A.D.I. - P.T.I.A. : 0,384% l'an sur capital initial (pas d'incapacité de travail) ✓ APE : 0,29% l'an sur le capital de départ
Garantie	✓ Hypothèque
Rémunération	✓ 0,70% du montant du prêt avec un plafonds à 490 €
Pénalités en cas de non respect des dispositions réglementaires	✓ Reversement du différentiel de TVA ✓ Exigibilité du prêt, ainsi qu'une pénalité de 7% des sommes exigibles
Info. Complémentaires	  service.information@omnium-finance.com  0 825 565 825 (0.15 € TTC / minute)