

Investissement locatif à impact social

Sainte Foy les Lyon



APPART & SENS

Agence **collaborative**
et socialement **responsable**

Investissement locatif social

15 rue du Neyrard - Sainte Foy Les Lyon

Vous êtes sensible au mal logement et souhaitez effectuer un investissement locatif à vocation social ?

En ultra centre ville de sainte Foy Les Lyon, sur le site de l'ancien centre social, venez investir dans une résidence de 10 logements.

Vous bénéficiez de l'accompagnement d'Appart & Sens pour l'acquisition et la gestion de votre bien.



Photo non contractuelle



T3 de 67 m² au RDC
avec parking et terrasse
privative de 12 m²
262.500 €

Prêt Locatif Social & Cosse

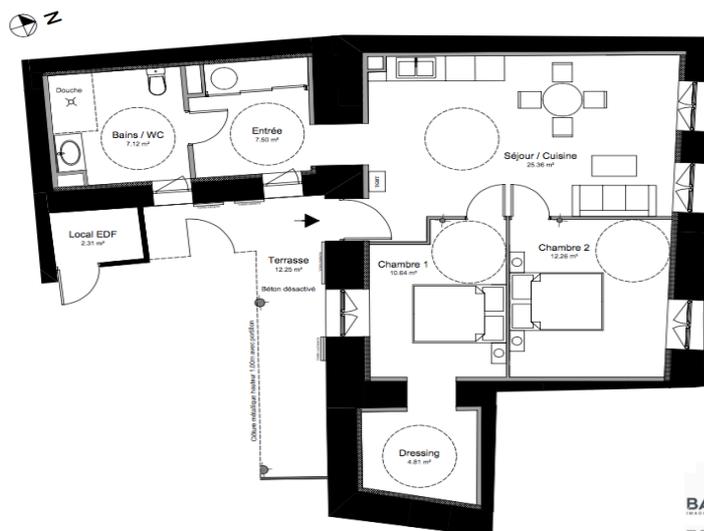
Prêt avec taux préférentiel

Abattement de 30% des loyers

Déduction de taxe foncière pendant 25 ans

Loyer maîtrisé : 8,20 €/m²

Déficit foncier



Ech: 1/50*

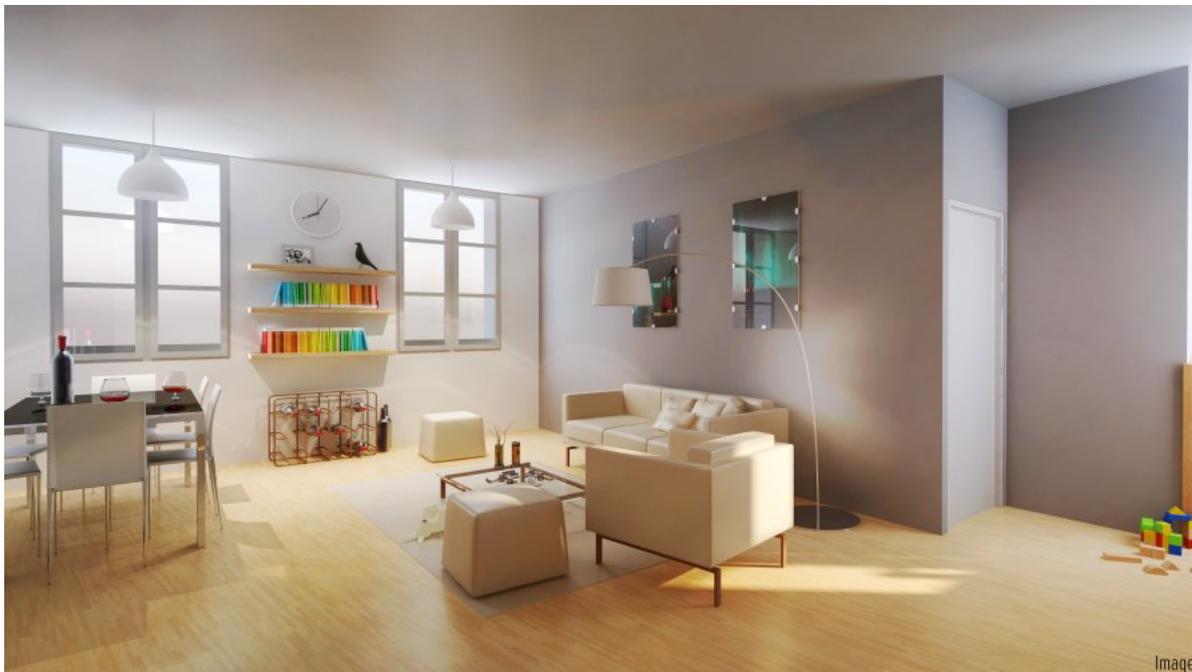
Plan de situation en référence à la carte de France. Les données sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Les surfaces sont données à titre indicatif. Les surfaces sont données à titre indicatif. Les surfaces sont données à titre indicatif. Pour les logements à louer, les surfaces sont données à titre indicatif.



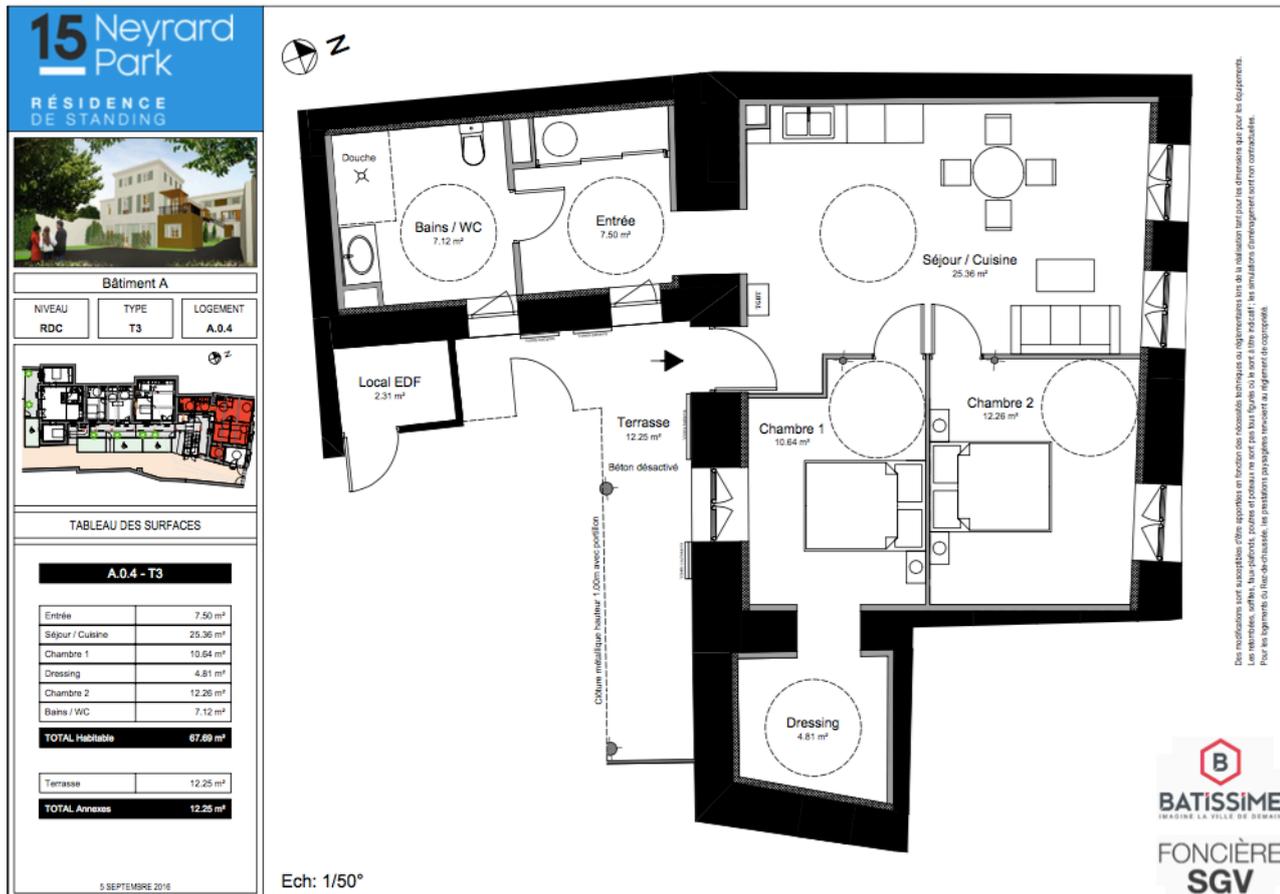
L'ancien centre social de Sainte Foy Les Lyon vient d'être transformé en 10 logements : 8 appartements et une maison acquis par des propriétaires occupants.

Le logement proposé s'inscrit dans une dynamique de mixité sociale, encouragée par la commune, afin de respecter l'esprit du lieu et une ouverture vers plus de solidarité.

En faisant l'acquisition de ce bien vous vous garantissez un patrimoine de qualité et vous permettez à vos futurs locataires, disposant de ressources plafonnées, de se loger dans un cadre de grande qualité.



Plan



Lot n° A04

T3 de 67 m² environ composé de 2 chambres et d'un séjour cuisine de 33 m²

Terrasse privative - Parking lot n°11

Installation de la fibre Orange

Vidéophone desservant chaque appartement

Radiateurs électriques à fluide caloporteur - radiateur sèche-serviette

Régulateur par thermostat d'ambiance électronique WEEN

Eau chaude électrique

Appareillage électrique encastré type Schneider

Porte d'entrée avec serrure connectée par empreinte digitale

VMC simple flux avec extraction par la façade ou la toiture

Carrelage Porcelanosa - double vitrage finition bois exotique peint

Sanitaire : receveur de douche 90 x 90 céramique Porcelanosa

WC suspendu avec économiseur d'eau

Descriptif détaillé disponible

Livraison avril 2018

Logement conventionné en PLS & Cosse

➔ Le conventionnement PLS : Prêt Locatif Social

Le logement PLS s'adresse à un investisseur privé.

Le bien est conventionné avec l'Etat représenté par la DDT du Rhône

Durée du conventionnement = durée du prêt

Durée du conventionnement : **15 ans minimum – jusqu'à 25 ans**

Enregistrement de la convention aux hypothèques pour donner droit à l'APL.

Obligation de louer durant toute la durée du prêt à des tiers.

Aucun lien de parentalité admis.

Loyer conventionné zone B1 = 8,67€/m² à pondérer avec la surface utile

Banques qui peuvent financer du PLS : Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Foncier-

Caisse d'Épargne. **Le prêt doit financer entre 50 et 100% de l'opération.**

Les avantages du PLS

Un prêt à taux réduit

Une déduction de la taxe foncière pendant minimum 15 ans jusqu'à 25 ans

Logement pris en compte dans le décompte des logements sociaux (SRU)

➔ Le dispositif COSSE – conventionnement ANAH intermédiaire sans travaux

Le bien est **conventionné avec l'ANAH** sans travaux

Durée du conventionnement sans travaux : **6 ans minimum - reconductible**

Obligation de louer durant toute la durée du prêt à des tiers.

Loyer conventionné plus bas que le PLS : **8,20 € /m²**

Les avantages du conventionnement ANAH

Un abattement de **30%** des loyers durant toute la durée du conventionnement

Logement pris en compte dans le décompte des logements sociaux (SRU)

Appart & Sens vous accompagne pour l'ensemble de ces démarches de conventionnement et de financement auprès des établissements bancaires.

Montage & financement

➔ Acquisition du foncier à hauteur de 100.000 euros

➔ Les travaux estimés pour le lot A04 à 150 000 € sont portés par le maître d'ouvrage l'association syndicale libre, « ASL du 15 rue du Neyrard »

L'adhésion à l'ASL par la signature des statuts s'effectue en parallèle de l'acquisition du Foncier, avec versement initial de 35% du budget travaux du lot.

Cout total de l'acquisition frais d'agence inclus 262.500 €

Profil de l'investisseur idéal

- Couple marié avec deux enfants, souhaitant leur transmettre un patrimoine
- Sensibilité à la cause du mal logement
- Taux moyen d'imposition à 41%
- 15 000 € de revenus fonciers annuels
- Prêt sur 15 ans avec un TEG de 1,95%

Accompagnement d' Appart & Sens

- ➔ Validation de la simulation fiscale avec nos avocats et gestionnaires de patrimoine
- ➔ Conventionnement PLS auprès de la DDT
- ➔ Conventionnement ANAH sans travaux
- ➔ Présentation du dossier aux établissements bancaires agréés
- ➔ Gestion du bien après commercialisation afin de garantir l'impact social de la démarche



APPART & SENS

Agence **collaborative**
et socialement **responsable**

Caroline Liby

06.09.79.67.32

c.liby@appart-sens.fr

Thibault de la Roche

06.01.63.30.73

contact@appart-sens.fr