

6 - Autres prêts et aides - Plafonds de ressources - Divers.

Nous allons vous présenter succinctement les principaux types de prêts et aides autres que résultant du dispositif «1 % Logement» actuellement disponibles. Nous vous indiquerons ensuite les principaux plafonds de ressources utilisés par certaines prestations du «1 % Logement».

6.1 - Prêts et aides

Il s'agira bien entendu des autres prêts et aides concernant la construction, l'acquisition ou la location de logements, pour les personnes physiques ou morales.

6.1.1 - Prêts à la Construction et à l'acquisition.

6.1.1.1 - Prêts pour construire ou acheter un logement pour l'habiter.

6.1.1.1.1 - Les prêts bancaires.

Concernant les prêts bancaires, c'est la loi du marché qui fait foi... Il ne faut pas hésiter à faire jouer la concurrence, et à bien étudier tous les points des propositions qui vous sont faites. On trouve essentiellement deux types de prêts bancaires : le prêt à taux fixe et le prêt à taux révisable.

Le prêt à taux fixe a un montant de mensualité constant sur toute sa durée, en amortissement dégressif. Il existe en général sur ce type de crédit une pénalité en cas de remboursement anticipé (en général 3 % du capital restant du). De plus, en cas de baisse importante des taux, vous pourrez être amenés renégocier le prêt initial pour en souscrire un autre à un meilleur taux. Il est communément admis toutefois qu'une baisse de taux de moins de deux points ne rend pas intéressante la renégociation du prêt.

Le prêt à taux variable (ou révisable) voit son taux évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction d'un indice de référence. Le taux de référence dépend souvent du montant de l'apport. La hausse de taux se traduira par une augmentation du montant de la mensualité ou de la durée du prêt, ou des deux et inversement pour la baisse. En général, soit le taux, soit la mensualité sont plafonnés pour atténuer l'impact d'une hausse éventuelle de taux. Le réel avantage de ce type de crédit, peu prisé en France, est de pouvoir effectuer des remboursements anticipés par anticipation, partiels ou totaux, sans pénalité. Le choix d'un prêt à taux variable est un choix spéculatif dont il est difficile de mesurer les conséquences.

6.1.1.1.2 - Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Il a été créé en octobre 1995, pour remplacer le PAP (Prêt pour l'Accession à la Propriété). Ce prêt, octroyé par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, est réservé à **certains accédants dont les revenus ne dépassant pas un certain plafond**. Ce plafond varie en fonction de la taille du ménage et de la situation géographique du bien acquis. Son taux d'intérêt est de 0 %. Le montant, la durée du prêt ainsi que celle de l'éventuel **différé d'amortissement** varient en fonction des mêmes critères.

Pour pouvoir bénéficier du PTZ, il faut ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les 2 années précédant l'offre de prêt et avoir des revenus annuels imposables de l'année N-2 ne dépassant pas les plafonds donnés page 45. En cas de **mobilité professionnelle**, l'emprunteur pourra utiliser un autre prêt 0 % s'il rembourse le précédent. En cas de vente de la **résidence principale**, le bénéficiaire pourra demander le transfert de son PTZ pour financer une nouvelle résidence principale. Le PTZ n'est pas cumulable avec les PAH ou les subventions de l'ANAH (voir plus loin).

Ce prêt est réservé pour l'acquisition d'une **résidence principale** qui doit être occupée par l'accédant pendant toute la durée du prêt. Il peut s'agir de l'acquisition d'un terrain et de la construction d'une maison individuelle sur celui-ci, de la construction d'une maison, de l'achat d'un logement neuf, de l'achat d'un logement de plus de 20 ans comprenant des travaux représentant au moins 35 % du coût total de l'opération (travaux inclus), de l'aménagement de locaux non destinés à l'habitation afin de les rendre habitables ou de l'achat d'un logement en location-accession.

Son **montant** est déterminé en fonction du nombre de personnes composant le ménage et de l'emplacement géographique du logement. Le montant ne peut dépasser plus de 20 % du coût de l'opération ou 50 % du montant des autres prêts immobiliers (le montant le plus faible étant pris en compte). Le PTZ ne peut donc suffire à financer seul l'acquisition. La **durée** peut varier de **6 à 19 ans** et le différé d'amortissement peut être total ou partiel, d'une durée variable, en fonction du revenu imposable du ménage. Les PTZ peuvent bénéficier de la garantie du FGAS, qui est obligatoire en cas de cumul avec un PAS. Le PTZ ne permet pas de bénéficier de la réduction d'impôts au titre des intérêts d'emprunts des autres prêts.

Il faut savoir que le 1 % Logement finance une part importante du PTZ.

Attention : nous vous rappelons que, **depuis le 1^{er} mars 2001, l'octroi d'un prêt employeur pour l'acquisition (neuf ou ancien avec travaux) n'est plus possible pour les emprunteurs bénéficiant d'un PTZ pour la même opération.**

6.1.1.1.3 - Le Prêt Epargne Logement (PEL-CEL)

Le mécanisme de l'Epargne Logement est double. A une phase d'épargne, sous la forme d'un Plan Epargne Logement ou d'un Compte Epargne Logement, succède une (éventuelle) phase de prêt à taux réduit, le montant et la durée de ce prêt étant déterminés en fonction des intérêts acquis pendant la première phase.

La première phase d'épargne a une durée comprise entre 4 ans minimum et 10 ans maximum pour le PEL et de 18 mois minimum pour le CEL (pas de maximum). Les versements minimum sont pour le PEL : minimum initial de 228,67 € (1 500 F) puis 548,82 € (3 600,00 F) minimum par an ensuite. Pour le CEL 304,90 € (2 000,00 F) de minimum pour le versement initial puis minimum 76,22 € (500,00 F) par an. Le Taux de rémunération est de 4,50 % pour le PEL actuellement (depuis le 1^{er} juillet 2000) et de 2 % pour le CEL. Le montant maximum à la fin de la période d'épargne est de 60 979,61 € (400 000 F) hors intérêts pour le PEL et de 15 244,90 € (100 000 F) pour le CEL.

A la fin de la période d'épargne, le titulaire du PEL et/ou du CEL peut disposer du montant de l'épargne constituée, des intérêts capitalisés pendant la période d'épargne, d'une prime d'Etat ou d'un prêt à taux réduit. Le montant du prêt est de 91 469,41 € (600 000 F) maximum pour le PEL et de 2 286,35 € (150 000 F) maximum pour le CEL. Le taux d'intérêt est de 4,97 % pour le PEL (pour les plans souscrits à compter du 1^{er} juillet 2000) et de 3,50 % pour le CEL. La durée va de 2 à 15 ans pour le PEL et le CEL. Il est possible de cumuler un prêt issu d'un PEL et d'un CEL si leur total ne dépasse pas 91 469,41 € (600 000 F).

Le Prêt Epargne Logement peut permettre l'achat d'un terrain, d'une construction, d'un parking, l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, le financement d'agrandissement, de travaux d'amélioration. Les opérations concernées doivent concerner la **résidence principale**.

6.1.1.1.4 - Le Prêt fonctionnaire

La Fonction Publique et les organismes qui lui sont assimilés ne cotisent pas à la PEEC. Le prêt fonctionnaire ne peut intervenir qu'en complément à un prêt conventionné ou à un PAS. Il peut participer à la constitution de l'apport personnel minimum. Bien évidemment, l'emprunteur doit être fonctionnaire de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics. Il doit occuper le logement à titre de **résidence principale** et respecter les conditions pour l'obtention du prêt principal. L'emprunteur peut obtenir un prêt fonctionnaire pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, l'achat d'un logement ancien ou son amélioration, l'agrandissement d'un logement ou la transformation d'un local non destiné à l'habitation en logement. Les mêmes conditions que celles exigées pour l'obtention du prêt principal doivent être remplies.

Le montant du prêt est déterminé en fonction de la zone géographique, de l'opération à financer et de la composition du logement. La durée du prêt est de 10 à 15 ans au choix de l'emprunteur. Le taux est de 4 % pendant les trois premières années pour les fonctionnaires de l'Etat et des établissements public et de 7 % pour les autres catégories de fonctionnaires. Il est de 7 % pendant le reste de la durée du prêt. Il y a également un différé d'amortissement pendant les 3 premières années, l'emprunteur ne réglant alors que les intérêts par trimestre. Ensuite, le remboursement se fait par annuités constantes comprenant le capital et les intérêts, payables par moitié chaque semestre et à terme échu. La demande du prêt se fait auprès du Crédit Foncier de France.

6.1.1.1.5 - Le Prêt Conventionné (PC)

Ce prêt peut être octroyé par tous les établissements bancaires ou financiers ayant passé une **convention avec l'Etat**. Il ne demande **aucune condition de ressources**. Le bénéficiaire doit occuper le logement à titre de **résidence principale** ou le louer

sous certaines conditions. Le prêt peut être utilisé pour financer l'achat d'un logement neuf, d'un logement ancien sans travaux, la construction d'une maison ou des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie.

Pour bénéficier d'un PC, le logement ne doit pas dépasser un **prix plafond** et respecter des conditions de surface et d'habitabilité. La durée va de 10 à 25 ans pour la construction ou l'acquisition et de 5 à 15 ans pour l'amélioration et les économies d'énergie. Le montant est de 90 % du prix de vente ou du coût de l'opération au maximum.

Il peut être cumulé, à l'exclusion de tout autre, avec un Prêt à Taux Zéro, un Prêt 1 % Logement, un Prêt Epargne Logement, un Prêt «fonctionnaire», un prêt relais ou un prêt aidé type CAF si son taux n'est pas supérieur à 5 %. La somme du PC et des autres prêts ne peut dépasser 95 % du prix de l'opération.

Le **taux** pour le PC à taux fixe est compris entre 7,35 % et 7,80 % et ne peut être supérieur à 7,35 % pour le PC à taux révisable. Cela fait que ce type de prêt n'est pas très intéressant actuellement, si ce n'est qu'**il ouvre droit**, si l'emprunteur ne bénéficie pas du PAS, **au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)**.

6.1.1.1.6 - Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Ce prêt, créé en 1993, est octroyé sous les **mêmes conditions que le PC** à des personnes **dont les ressources sont inférieures à certains plafonds**. Les revenus de référence sont ceux de l'année N-2. Le tableau des récapitulatif des plafonds PAS est reproduit page 45. Ces plafonds n'ont pas été modifiés depuis l'arrêté du 21 décembre 1993. Les autres conditions sont identiques, à quelques exceptions près, à celles requises pour le PC. Le taux par contre est **inférieur à celui du PC** : pour le PAS à taux fixe, il est compris entre 6,75 % et 7,20 % et ne peut être supérieur à 6,75 % pour le PAS à taux révisable. Le PAS ouvre droit à l'APL.

6.1.1.2 - Prêts pour construire ou aménager des locaux en vue d'une location

6.1.1.2.1 - Location privée sociale : statut du bailleur privé (locatif Besson)

Outre ce qui en a déjà été dit plus haut, nous apportons les précisions suivantes :

Cette aide s'adresse aux personnes physiques ou aux sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI,...). C'est une aide fiscale apportée aux personnes souhaitant acquérir un logement neuf pour le louer, un logement en état futur d'achèvement ou des locaux pour les transformer en logements, souhaitant construire un logement ou louer un logement ancien.

Elle consiste, pour le neuf, en un régime d'amortissement fiscal accéléré, en l'amortissement de certaines dépenses de gros travaux et en une déduction forfaitaire de 6 % sur les loyers imposables pendant toute la durée de l'amortissement. Pour l'ancien, elle consiste en un relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (25 % au lieu de 14 %) pendant toute la période de location, déduction restant valable et renouvelable tous les trois ans si les conditions de location privée sociale sont toujours respectées.

Le bailleur privé conventionné peut obtenir des garanties pour son revenu locatif : il peut percevoir directement l'APL (voir page 43) et/ou bénéficier d'une garantie contre les impayés de loyers et de charges, financée par le 1 % Logement («Garantie Loca-Pass» : voir page 18). Il peut également disposer d'une aide fiscale s'il conclut un accord de réservation locative avec un organisme collecteur du 1 % Logement pour y loger des salariés. Il peut alors, comme nous l'avons examiné plus haut, bénéficier d'un financement à taux privilégié pour la construction de logements neufs ou la remise en état de logements anciens.

Le 1 % Logement fournit aux personnes physiques un prêt pour la construction ou l'acquisition de logements locatifs (dispositif «Besson»). Il s'agit d'un prêt couvrant maximum 40 % du coût de l'opération, à un taux de 2 % (ramené à 1 % pour les investisseurs **salariés** d'entreprises assujetties, comme nous l'avons vu). Ce prêt est soumis à deux conditions principales. D'une part, l'emprunteur doit s'engager à exercer l'option lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. D'autre part, la contrepartie obligatoire est une réservation locative au profit du CIL/CGI sur la durée du prêt. Pour ce qui concerne le prêt pour travaux d'amélioration, il faut un conventionnement ANAH ou un engagement de respecter les conditions de location pour bénéficier du taux de déduction majorée de 25 % sur les revenus fonciers.

6.1.1.2.2 - Le Prêt Conventionné Locatif (PCL)

Il s'adresse à toute personne physique ou morale sans conditions de ressources pour la construction d'un logement neuf, l'aménagement à usage de logement de locaux (ou d'un local) non prévu(s) à cet effet, l'acquisition de logements existants en vue de leur location.

Le prêt a une durée du 10 à 25 ans, le montant étant au maximum de 90 % du coût de l'opération. Le logement doit constituer la **résidence principale** du locataire et respecter des normes minimales de surface et d'habitabilité. En ce qui concerne l'acquisition d'un logement ancien, le propriétaire doit passer une convention avec l'Etat. Le loyer est alors plafonné et le locataire a droit à l'APL.

En cas d'acquisition de logement ancien, la convention avec l'Etat n'est pas obligatoire et le loyer est libre. Le locataire ne peut alors prétendre qu'à l'Allocation Logement

6.1.1.2.3 - Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

Le PLI s'adresse à tout investisseur, personne physique ou morale pour un investissement locatif de logements intermédiaires, c'est-à-dire dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre. Il peut servir à financer l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif, la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, destiné à la location, à l'acquisition et l'amélioration de logements anciens (les travaux devant représenter au moins 15 % du prix d'acquisition) ou l'acquisition de locaux non affectés à l'habitation en vue de leur transformation en logements. La durée du prêt peut aller jusqu'à 30 ans et le taux est compris entre 5,30 % et 5,40 % pour les bailleurs sociaux et entre 5,30 % et 5,65 % pour les autres emprunteurs. Il peut financer jusqu'à la totalité du montant de l'opération, sans plafond de quotité ni de prix de revient. Le(s) logement(s) doit(vent) être loué(s) comme résidence principale pendant une durée égale à celle du prêt, et au minimum de 9 ans. Les loyers sont limités à 190 % de ceux du PLUS en zone 1 et à 180 % de ceux du PLUS en zones 2 et 3. Les logements ne peuvent être loués qu'aux ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds du PLUS majorés de 50 %. Le PLI ne bénéficie d'aucune garantie ou aide de l'Etat et n'ouvre pas droit à l'APL pour les locataires (seulement à l'AL). Les personnes morales peuvent compléter le PLI par un financement «1 % Logement», à hauteur de 40 % du maximum du prix de revient. Il peut se cumuler avec une subvention de l'ANAH.

6.1.1.2.4 - Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I)

Le PLA-I s'adresse aux bailleurs sociaux (HLM, SEM), aux collectivités locales ou à des organismes agréés par le Préfet. Les conditions de location des logements sont déterminées par une convention entre l'Etat et le maître d'ouvrage, convention qui ouvre droit à l'APL pour le locataire. Les revenus des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds et le loyer maximum autorisé ne doit pas non plus dépasser certains plafonds.

6.1.1.2.5 - Le Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLS concerne toute personne physique ou morale pour la construction de logements ou de logements-foyers destinés à la location ou pour l'acquisition et l'amélioration de logements anciens destinés à la location. La durée est de 30 ans maximum, le taux est révisable, indexé sur le livret A. Le montant du crédit ne peut être supérieur à 50 % du coût maximum de l'opération et le financement de l'opération doit comporter au moins 10 % de fonds propres (ou de 1 % Logement). Les conditions de location des logements sont déterminées dans une convention passée avec l'Etat pour une durée minimum de 15 ans et au moins égale à la durée du prêt. Cette convention ouvre droit à l'APL pour le locataire. Le montant du loyer ne peut dépasser un plafond (150 % des plafonds de loyer du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et les revenus des locataires ne peuvent dépasser 130 % des plafonds de ressource du PLUS.

6.1.1.2.6 - Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Le PLUS remplace le PLA et le PLA-LM. Il est destiné aux HLM et SEM, ainsi qu'aux collectivités locales. Le PLUS est destiné à financer la construction de logements locatifs sociaux, à l'acquisition et l'amélioration de logements anciens destinés à la location, à la transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, avec ou sans acquisition, ainsi qu'à l'acquisition de logements dans le cadre de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le PLUS est un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux de 4,20 % sur 35 ans (50 ans pour la charge foncière). Il bénéficie d'une subvention de 5 % pour les programmes de construction neuve et de 10 % pour les programmes d'acquisition/amélioration, du taux de TVA réduit de 5,5 % pour tous les travaux engagés et de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur 15 ans. Les conditions de location des logements sont déterminés par une convention entre l'Etat et le maître d'ouvrage, convention qui ouvre droit à l'APL pour le locataire. Le loyer ne peut dépasser un montant plafond. Seules les opérations programmées annuellement par l'Etat peuvent être financées.

6.1.2 - Aides à la personne.

6.1.2.1 - L'Allocation Logement (AL)

L'Allocation Logement permet aux personnes qui en bénéficient, propriétaires, accédants à la propriété ou locataires de réduire leurs dépenses de logement. Le montant de l'AL varie en fonction de nombreux facteurs (ressources et composition du ménage, montant du loyer ou de la mensualité de prêt) dans la limite d'un plafond. L'AL est attribuée aux locataires pour payer le loyer, aux accédants à la propriété pour rembourser un prêt pour l'accession à la propriété, aux propriétaires pour effectuer des travaux d'amélioration, pour les personnes en foyer, maison de retraite ou résidence universitaire, pour les personnes hospitalisées dans des

unités de long séjour. L'AL n'est pas accordée aux demandeurs pour des logements mis à leur disposition même à titre onéreux par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, concubin ou partenaire avec lequel ils sont liés par un PACS. Pour avoir droit à l'A.L., le logement du demandeur doit répondre à des normes de superficie et de salubrité.

Il existe deux allocations logement différentes selon la situation du bénéficiaire : l'allocation à caractère familial (l'ALF) et l'allocation à caractère social (l'ALS).

L'ALF, créée par la loi du 22 avril 1946, est attribuée sous condition de ressources à une personne isolée ou un couple marié qui assure au moins la charge d'une personne (enfant, personne âgée ou invalide) ou à un jeune couple marié depuis moins de 5 ans, à condition que chacun des deux époux ait moins de 40 ans lors du mariage.

L'ALS, qui existe depuis 1971, est attribuée sous conditions de ressources à toute personne ne bénéficiant ni de l'APL ni de l'ALF. Pour avoir droit à l'ALS, le demandeur doit occuper le logement à titre de **résidence principale** ou consacrer au loyer un minimum de ressources.

En général, l'AL est versée directement au bénéficiaire. Elle peut être versée directement au bailleur ou au prêteur sur sa demande et après accord du locataire ou du propriétaire selon le cas.

6.1.2.2 - L'Aide Personnalisée au Logement (APL)

L'APL est une aide financière destinée à réduire les dépenses de logement de ses bénéficiaires. Elle a été créée par la loi du 3 janvier 1977. Elle est versée aux propriétaires occupants d'un logement acheté à l'aide d'un PC ou d'un PAS ou amélioré à l'aide d'un PC et d'une PAH (voir plus bas). Elle peut également être accordée aux locataires dont le propriétaire a passé une convention avec l'État. Le versement de l'APL est soumis à des conditions de ressources minimales. Le montant de l'APL est déterminé en fonction de nombreux critères (revenus, zone géographique, montant des charges, composition de la famille, montant des remboursements des prêts). L'APL est versée au propriétaire du logement ou à l'établissement bancaire dont l'octroi du prêt a donné naissance au droit à l'APL. L'APL exclut l'AL.

6.1.2.3 - Les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement

Les FSL sont des structures présentes en principe dans tous les départements, dont l'un des objets est d'accorder des aides ou des subventions aux locataires en difficulté ou disposant de faibles ressources. Parmi ces aides figure notamment le financement du dépôt de garantie. Il n'y a aucune condition particulière à remplir pour avoir droit à une aide du FSL. Néanmoins, le FSL est une structure à vocation sociale. Aussi les aides sont-elles accordées en priorité aux familles qui sont logées dans des conditions insalubres, qui sont en situation de surendettement, qui ont des difficultés à faire face à leurs dépenses de logement ou qui ont à faire face à des difficultés d'ordre familial ou professionnel.

L'aide du FSL peut prendre la forme soit d'un prêt, le plus souvent sans intérêt, soit d'une subvention (à la différence du prêt, elle n'a pas à être remboursée), destiné au paiement du dépôt de garantie. L'aide du FSL peut éventuellement être plus large et couvrir également le premier loyer, les frais d'agence ou certaines autres dépenses occasionnées par l'entrée dans les lieux. Les FSL peuvent également se porter caution du locataire auprès du propriétaire.

6.1.3 - Aides à l'amélioration de l'habitat.

6.1.3.1 - La Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)

La PAH concerne le propriétaire ou usufruitier occupant le logement à titre de résidence principale. Elle est destinée à aider le propriétaire à financer des travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et d'équipement du logement, des travaux d'économie d'énergie ou des travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement pour les personnes handicapées physiques. Le montant de la prime est en générale de 20 % du coût des travaux, plafonné à 2 134,29 € (14 000 F) maximum (soit un montant de travaux de 10 671,43 € (70 000 F)). Le taux de la prime peut être majoré dans certaines circonstances. Par exemple, le taux peut être porté à 50 % du coût des travaux avec un plafond de 3 048,98 € (20 000 F) pour les travaux d'adaptation d'un logement pour les personnes handicapées physiques. Les ressources du bénéficiaire ne doivent pas dépasser certains plafonds. La PAH ne peut être cumulée avec un PTZ, mais elle peut l'être avec un PC ou un PAS ou des prêts sociaux.

6.1.3.2 - Les subventions de l'ANAH.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne, sous certaines conditions, les travaux d'amélioration réalisés dans les logements achevés depuis au moins 15 ans, donnés en location à titre de **résidence principale**. La subvention est

accordée au propriétaire bailleur ou, sous certaines conditions, au locataire, pour les travaux destinés à l'amélioration de l'habitation en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement de l'immeuble, pour les travaux d'économie d'énergie, d'isolation acoustique, d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes handicapées physiques, à l'intérieur du logement ou dans les parties communes. Le taux de base est de 25 % de la dépense subventionnable et peut être majoré. Le logement doit être assujéti à la taxe additionnelle au droit au bail (T.A.D.B) et le propriétaire doit s'engager à louer pendant 10 ans. Les travaux ne doivent pas être entrepris avant que l'ANAH n'ait donné son autorisation et doivent être réalisés par des professionnels. La subvention de l'ANAH peut se cumuler avec un PC, un PEL-CEL, un prêt 1 % Logement ou un PLI. Concernant les opérations entrant dans le cadre des programmes sociaux de l'ANAH visant à faciliter le logement de catégories de locataires défavorisés, le 1 % Logement peut apporter sa contribution à hauteur de 14 400 € par logement dans la limite de 60 % du coût des travaux.

6.1.3.3 - Les prêts des Caisses d'Allocation Familiales

Les C.A.F peuvent accorder des prêt à leurs allocataires destinés à l'amélioration de l'habitat. Les prêts sont plafonnés et ne peuvent couvrir que 80 % de la dépense.

6.1.3.4 - Les subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux (PALULOS).

Il s'agit d'une subvention destinée essentiellement aux HLM, SEM de construction et communes, versée pour la réalisation de travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité dans les immeubles de plus de 15 ans, de travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne (travaux destinés à réduire les charges, renforcer la sécurité des biens et des personnes ou améliorer le confort des logements). Cette subvention est égale à 10 % du coût des travaux (20 % dans les communes de moins de 5000 habitants), dans la limite d'une dépense subventionnable plafonnée à 85 000 F. Elle ouvre droit à l'octroi de prêts de la Caisse des Dépôts et consignation et à l'application du taux de TVA de 5,5 % pour l'ensemble des travaux. Le bénéficiaire de la subvention doit passer une convention avec l'Etat, ce qui ouvre droit à l'APL pour le locataire. Le loyer est plafonné, et les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds pour l'accès aux logements HLM. Le PALULOS peut se cumuler avec une autre aide publique (subvention de l'ANAH et prêt PLUS, par exemple).



6.2 - Plafonds de ressources

6.2.1 - Plafonds de ressources «Accession».

6.2.1.1 - Plafonds du Prêt d'Accession Sociale (PAS).

Plafonds PAS				
Composition du ménage	Ile de France		Province	
	100 %	170 %	100 %	170 %
1 personne	15 204 €	25 846,80 €	12 146 €	20 648,20 €
2 personnes	22 316 €	37 937,20 €	17 764 €	30 198,80 €
3 personnes	26 800 €	45 560 €	21 364 €	36 318,80 €
4 personnes	31 294 €	53 199,80 €	24 959 €	42 430,30 €
5 personnes	35 801 €	60 861,70 €	28 570 €	48 569 €
Par personne suppl.	+ 4 498 €	7 646,60 €	+ 3 598 €	6 116,60 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

Conformes à l'arrêté du 4 octobre 2001.

6.2.1.2 - Plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro						
Nombre de personnes du foyer	Ile de France		Province		DOM	
	60 %	100 %	60 %	100 %	60 %	100 %
1	13 263,06 €	22 105,11 €	11 369,65 €	18 949,41 €	8232,25 €	13720,41 €
2	17 049,90 €	28 146,50 €	15 156,48 €	25 260,80 €	11891,02 €	19818,37 €
3	18 943,31 €	31 572,19 €	17 049,90 €	28 146,50 €	14177,76 €	23629,60 €
4	20 836,73 €	34 727,89 €	18 943,31 €	31 572,19 €	16464,49 €	27440,82 €
5 et plus	22 730,15 €	37 883,58 €	20 836,73 €	34 727,89 €	18293,88 €	30489,80 €

Conformes à l'annexe 1 de l'arrêté du 2 octobre 2002.

6.2.2 - Plafonds de ressources «Locatifs».

6.2.2.1 - Plafonds de ressources HLM et nouvelles aides de l'Etat (Ex PLA).

Plafonds de ressources HLM et nouvelles aides de l'Etat (Ex PLA)			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	14 891 €	14 891 €	12 946 €
2	22 254 €	22 254 €	17 288 €
3	29 174 €	26 751 €	20 791 €
4	34 830 €	32 044 €	25 099 €
5	41 440 €	37 934 €	29 525 €
6	46 632 €	42 686 €	33 272 €
Personne supplémentaire	+ 5 196 €	+ 4 756 €	+ 3 711 €

Catégories de ménage :

- 1 : Personne seule sans personne à charge
- 2 : 2 personnes, sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
- 3 : 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge, ou jeunes ménages (couples mariés avec ou sans enfant dont la somme des âges des deux conjoints ne dépasse pas 55 ans révolus. Idem pour les couples non mariés si le conjoint est co-signataire du contrat de location).
- 4 : 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge.
- 5 : 5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge.
- 6 : 6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

L'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et l'autre parent. Un enfant est à charge s'il n'a pas établi de déclaration de revenus en son nom propre. Sont considérés comme personnes à charge les collatéraux, ascendants et descendants s'ils sont titulaires d'une carte d'invalidité totale.

Conformes à l'arrêté du 29 juillet 1987. Valables également pour Prêt Locatif Aidé, Habitations à Loyer Modéré, Programme Spécial Relogement, Immeuble à Loyer Modéré, Prime à l'Amélioration de Logements à Usage Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social.

6.2.2.2 - Plafonds de ressources du Prêt Locatif Aidé Intégré (PLA-I).

Plafonds de ressources PLA-I			
Catégorie de ménage (voir a)	Paris et communes limitrophes	Ile de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	8 190 €	8 190 €	7 120 €
2	13 352 €	13 352 €	10 373 €
3	17 504 €	16 051 €	12 474 €
4	19 157 €	17 624 €	13 880 €
5	22 792 €	20 864 €	16 239 €
6	25 648 €	23 478 €	18 300 €
Personne supplémentaire	+ 2 858 €	+ 2 616 €	+ 2 041 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

Conformes à l'arrêté du 29 juillet 1987. Valables également pour les Prêt Locatif Aidé Très Social, Prêt Locatif A Loyer Modéré et Prêt Locatif à Usage Social et à Loyer Modéré.

6.2.2.3 - Plafonds de ressources du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

Plafonds de ressources PLI			
Catégorie de ménage (voir a)	Paris et communes limitrophes	Ile de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	22 337 €	22 337 €	19 419 €
2	33 381 €	33 381 €	25 932 €
3	43 761 €	40 127 €	31 187 €
4	52 245 €	48 066 €	37 649 €
5	62 160 €	56 901 €	44 288 €
6	69 948 €	64 029 €	49 908 €
Personne supplémentaire	+ 7 794 €	+ 7 134 €	+ 5 567 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

Conformes à l'arrêté du 6 mars 2001.

6.2.2.4 - Plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (PLS).

Plafonds de ressources PLS			
Catégorie de ménage (voir D)	Paris et communes limitrophes	Ile de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	19 358 €	19 358 €	16 830 €
2	28 930 €	28 930 €	22 474 €
3	37 926 €	34 776 €	27 028 €
4	45 279 €	41 657 €	32 629 €
5	53 872 €	49 314 €	38 383 €
6	60 622 €	55 492 €	43 254 €
Personne supplémentaire	+ 6 755 €	+ 6 183 €	+ 4 824 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

Conformes à l'arrêté du 29 juillet 1987. Valables également pour les PLATS, PLALM et PLUSLM.

6.2.2.5 - Plafonds de ressources du dispositif dit «Loi Besson».

Plafonds de ressources - dispositif Besson		
Composition du foyer du locataire	Lieu de location	
	Ile de France	Province
Personne seule	19 058 €	15 911 €
Couple marié	31 321 €	24 362 €
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	37 620 €	29 167 €
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	44 910 €	35 299 €
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	53 197 €	41 431 €
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	59 824 €	46 734 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 6 796 €	+ 5 305 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de chaque personne constituant le ménage de l'année N-2.

Instruction fiscale du 13 février 2002.

6.3 - Divers.

Nous examinerons ci-dessous de façon succincte quelques éléments importants à prendre en compte en cas d'acquisition, d'une part, et de location, d'autre part.

6.3.1 - L'Acquisition.

Nous allons étudier un certain nombre de points à prendre en compte dans toute opération d'acquisition.

6.3.1.1 - La protection des emprunteurs, les assurances et les garanties.

6.3.1.1.1 - L'offre de prêt immobilier

Toute publicité portant sur un prêt immobilier doit préciser l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt. Le candidat emprunteur dépose une demande de prêt auprès d'un établissement de crédit ou d'une banque. Celui-ci lui adresse gratuitement une offre de prêt dont le contenu est réglementé, qui l'engage pendant trente jours à compter de sa réception. Le candidat emprunteur dispose d'un délai de 10 jours de réflexion pour examiner l'offre qui lui est faite, ainsi que le tableau d'amortissement qui est obligatoirement joint, sauf s'il s'agit d'un prêt à taux variable. A partir du 11^{ème} jour, le candidat emprunteur doit adresser l'offre de prêt datée et signée, s'il l'a acceptée. Si une personne physique se porte caution, l'établissement doit également lui adresser l'offre de prêt et elle dispose elle-même de 10 jours minimum pour l'examiner et éventuellement l'accepter. Dès que l'emprunteur a accepté l'offre de prêt, il est engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit ou de la banque.

L'offre de prêt peut néanmoins être annulée si l'opération pour laquelle le prêt a été demandé n'est pas réalisée dans le délai de 4 mois suivant l'acceptation du prêt par l'emprunteur. Dans ce cas, l'emprunteur doit rembourser les sommes qui lui ont éventuellement déjà été versées. Si l'emprunteur a demandé plusieurs prêts pour la même opération, il doit en informer ses différents prêteurs. Si l'un de ces prêts est refusé et qu'il représente au moins 10 % du capital emprunté, l'emprunteur est dégagé des prêts qui lui ont déjà été accordés. Si l'emprunteur n'obtient pas les prêts qu'il a demandés, le contrat qu'il a signé pour construire ou acheter son logement peut être annulé.

Le contrat de prêt est établi par l'établissement de crédit ou la banque, qui l'adresse ensuite au notaire. Le contrat de prêt s'accompagne de la souscription quasi systématique de l'assurance décès-incapacité de travail, et éventuellement d'une assurance chômage.

En ce qui concerne les couples en union libre, l'établissement de crédit pourra apprécier les revenus de chacun des membres du couple séparément et non pas globalement comme il le ferait s'ils étaient mariés : il se peut que le(s) prêt(s) obtenu(s) soient d'un montant inférieur. De plus, l'opération présentant plus de risques pour l'établissement de crédit, il est possible que le taux du prêt qu'il accorde soit légèrement supérieur à celui qui aurait pu être obtenu si le couple était marié. Les co-emprunteurs empruntent en principe solidairement (voir plus bas). Chacun d'entre-eux est totalement engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit pour le montant prêté. Ils sont dans la même situation lorsque l'un emprunte et l'autre est caution solidaire. Les membres du couple peuvent également emprunter séparément, mais alors chacun des contrats de prêt est passé sous la condition de la passation du contrat de prêt par l'autre concubin. S'agissant d'un prêt d'épargne logement, si vous avez chacun droit à un prêt, vous empruntez séparément. Si l'un des concubins participe au financement du logement sans figurer dans l'acte de vente, il peut être considéré comme donateur ou comme créancier. Dans ce dernier cas, il peut se faire rembourser la somme qu'il a prêtée au concubin acquéreur, mais n'a aucun droit sur la propriété du logement. Il a intérêt à faire signer à son concubin, une reconnaissance de dettes pour le prêt qu'il lui a consenti ou pour les charges du logement qu'il a payées. Pour avoir un droit sur le logement, il est impératif que les concubins soient non pas coemprunteurs, mais coacquéreurs, c'est à dire que leurs deux noms figurent dans l'acte de vente.

6.3.1.1.2 - Les conditions d'assurance

Il y a en général deux types de garanties : l'assurance «décès, invalidité, incapacité de travail», qui est obligatoire, et l'assurance «perte d'emploi» qui est facultative, tant pour le prêteur qui peut ne pas la proposer que pour l'emprunteur qui peut choisir de ne pas y souscrire. Pour cette dernière assurance, il peut y avoir soit prise en charge totale ou partielle des mensualités, pendant un certain

nombre de fois et pendant une période limitée, soit report des sommes dues en fin de prêt, le coût du report étant pris en charge par l'assureur. Il est fortement recommandé de souscrire l'assurance perte d'emploi, un crédit immobilier étant de longue durée.

Le prix de l'assurance peut être exprimé en fonction du capital emprunté ou du capital restant dû, ou en francs par mois et par tranche de 1 524,49 € (10 000 F) empruntés (ou un autre montant). Ce qui importe pour comparer le prix de l'assurance est de connaître son coût total pour toute la durée du crédit. Il est donc conseillé de comparer les mensualités assurance comprise.

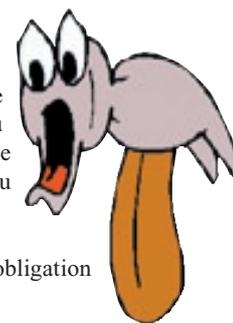
6.3.1.1.3 - Les garanties.

Les organismes financiers n'acceptent jamais de prêter de l'argent pour un projet immobilier sans qu'une garantie ne les protège d'une défaillance éventuelle de l'emprunteur. En général, les garanties les plus courantes sont les sûretés réelles (le privilège du prêteur de deniers et l'hypothèque), la caution solidaire d'un particulier ou la caution mutuelle.

Les sûretés réelles sont des garanties qui permettent au créancier non payé de faire vendre le bien et d'être payés sur le prix de la vente.

- Le **privilège du prêteur de deniers**. Seule la banque auprès de laquelle vous avez souscrit votre prêt immobilier peut s'en prévaloir. Le privilège du prêteur de deniers, comme l'hypothèque, doit faire l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la date de la vente à la conservation des hypothèques. Le privilège sera prioritaire sur toutes les garanties qui seront prises sur le bien. Le coût est plus faible que celui de l'hypothèque car il est dispensé de la taxe de publicité foncière (0.615 % du montant du prêt). Il ne peut garantir le financement d'une acquisition en état futur d'achèvement.
- L'**hypothèque conventionnelle** fait l'objet d'une taxe de publicité foncière, sauf pour le PEL, le PAS, le PC et le PTZ. L'inscription à la conservation des hypothèques prend effet à la date de son inscription. C'est la garantie la plus fréquemment demandée. Dans les deux cas, l'inscription s'éteint d'elle-même deux ans après l'extinction de la dette. La radiation de l'hypothèque se fait auprès du conservateur des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Les frais (1 % du montant du prêt) restent à la charge du vendeur.

La **caution mutuelle** émane de certaines sociétés spécialisées dans le cautionnement. Moyennant une rémunération variant entre 2 et 3 % du montant du prêt, la caution s'engage à se substituer à l'emprunteur en cas de défaillance de celui-ci. Si la caution est amenée à payer, elle pourra se retourner contre l'emprunteur. Au moment du déblocage des fonds, l'emprunteur doit verser une contribution proportionnelle au montant de son prêt, composée d'une contribution à un fond mutuel de garantie (qui pourra lui être en partie reversée à la fin de son crédit s'il n'y a pas eu d'incident), ainsi que d'une commission définitivement acquise par l'organisme.



La **caution d'une personne physique** peut être simple ou solidaire. Elle entraîne pour celui qui se porte caution l'obligation de payer à la place de la personne cautionnée en cas de défaillance dans le remboursement de cette dernière.

La **caution simple** a le bénéfice de discussion, qui lui permet de demander au créancier de poursuivre directement sur ses biens la personne qu'elle a cautionnée. La caution ne sera alors tenue de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent. La caution peut renoncer au bénéfice de discussion, auquel cas l'établissement prêteur peut mettre en jeu la caution avant même d'avoir effectué des poursuites contre l'emprunteur cautionné. La caution simple a également le bénéfice de division. En cas de pluralité de cautions, si l'une des cautions renonce au bénéfice de division, elle pourra être poursuivie pour le montant total de la dette. Dans le cas contraire, chacune des cautions ne pourra être poursuivie que pour une part de la dette, dont le montant total sera réparti entre les différentes cautions.

La **caution solidaire** est engagée au même titre que la personne cautionnée. Le créancier peut s'adresser à l'une ou à l'autre. La caution peut être poursuivie pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles elle s'est engagée. En cas de pluralité de cautions, chacune d'entre elles peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement l'une d'entre elles, (en général la plus solvable), au choix du créancier. La caution bénéficie ensuite d'une action directe contre le débiteur. Elle peut le poursuivre par tous les moyens légaux, elle dispose des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

L'**acte de cautionnement** doit respecter certaines formes sous peine de nullité : il doit être écrit et comporter un certain nombre de mentions obligatoires écrites de la main de la caution. L'acte de caution peut être établi par acte sous seing privé (signé directement entre l'établissement prêteur et la caution), auquel cas son contenu est réglementé, ou par acte authentique (devant notaire). Si l'acte de caution est établi sous seing privé, il doit comporter un certain nombre d'éléments. Il doit bien entendu être signé de la main de la caution, mais doit en outre comporter un certain nombre de mentions. Tout d'abord il doit indiquer la durée de la caution (le délai pendant lequel celle-ci est engagée). Si tel est le cas, l'acte de caution ne peut être dénoncé avant le terme prévu. Si l'acte ne comporte pas de durée précise, la caution peut se retirer de l'engagement à tout moment en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception au créancier. Elle ne sera alors engagée que pour les sommes dues avant la dénonciation. Ensuite, il doit comporter mention de la somme en chiffres et en lettres dont la caution s'engage à garantir le paiement. La caution peut choisir d'indiquer une somme maximale au-delà de laquelle elle ne cautionnera pas : même si la dette est supérieure, elle ne sera engagée qu'à hauteur du montant indiqué. L'acte de caution doit également comporter la formule prévue par la **loi du 13 juillet 1979 (art. 9-1)** reproduite à la main : «en me portant caution de X... dans la limite de la somme de X... couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes

dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même». Enfin, l'acte de caution doit indiquer la nature de la caution. Si la caution est solidaire, une mention manuscrite expresse doit préciser que la personne qui se porte caution s'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le débiteur. La formule prévue par l'article 9-2 de la loi du 13 juillet 1979 est la suivante : «en renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code Civil et en m'obligeant solidairement avec X... je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X...».

L'établissement prêteur est tenu d'adresser un exemplaire de l'offre de prêt à la caution, celle-ci devant préciser la nature du prêt consenti à la personne cautionnée, son coût total, son montant, son taux et sa durée.

La personne qui se porte caution engage ses biens personnels, ses revenus, salaires ou pensions ainsi que son logement si elle en est propriétaire. Un engagement manifestement disproportionné aux revenus de la caution lors de la signature du contrat ne sera pas valable, sauf si les biens de la caution sont suffisants au moment où la caution est mise en œuvre. Si la caution est mariée sous le régime légal et que son(sa) conjoint(e) donne son consentement exprès à l'acte de caution, les biens communs du ménage, notamment le logement de la famille si le couple en est propriétaire, sont engagés. Si le(la) conjoint(e) de la caution ne donne pas son accord, seuls les biens personnels et les revenus de la caution sont engagés. Si la caution est hypothécaire, seul l'immeuble hypothéqué pourra être saisi par le créancier. La caution peut également être personnelle et hypothécaire.

L'établissement prêteur **doit informer la caution** dès le premier retard de paiement non régularisé par l'emprunteur dans le délai d'un mois suivant son exigibilité (Code de la Consommation, art L. 341-1) et au premier retard de paiement caractérisé, en général trois mois de retard de paiement si les échéances sont mensuelles (art L. 313-9 du Code de la Consommation). Si tel n'est pas le cas, la caution ne sera pas tenue de payer les pénalités ou intérêts de retard échus entre la date des incidents et la date à laquelle la caution a été informée.

L'engagement de caution prend fin soit au terme prévu dans l'acte de caution, soit au remboursement total de la dette par le débiteur principal, soit au décès du débiteur, soit au décès de la caution si l'acte le prévoit. Dans le cas contraire, les héritiers de la caution sont en principe tenus de payer.

6.3.1.1.4 - Les conditions de remboursement d'un prêt.

Nous étudierons d'une part les possibilités de modulation du remboursement, et d'autre part le remboursement anticipé.

Les possibilités de modulation du remboursement résultent soit de dispositions fixées initialement, soit d'une possibilité de modularité mise en œuvre par l'emprunteur. En général, on distingue :

- Le différé d'amortissement dont l'exemple type est celui du Prêt à Taux Zéro dont le différé peut être partiel ou total, suivant la catégorie de l'emprunteur. Pendant la période de différé, seuls sont payés les intérêts et l'assurance.
- Les remboursements modulables. L'emprunteur peut rembourser son prêt de façon plus rapide. Cela permet de raccourcir la durée du prêt et donc son coût ou de profiter ultérieurement de l'avance prise, en cas de difficultés.
- Le palier de remboursement. Certains établissements bancaires (par exemple en cas de Prêt EL) mettent en place plusieurs paliers d'échéances. Le but est de faire en sorte que, en cas de pluralité de prêts, le montant total des remboursements soit toujours le même pour l'emprunteur.

Le remboursement anticipé peut être total ou partiel, et a le plus souvent lieu suite à la vente du logement, à la possibilité d'emprunter à des taux plus bas ou à une entrée importante d'argent (héritage...).

En cas de prêt à taux fixe, le remboursement anticipé donne lieu au paiement d'une pénalité qui ne peut dépasser 3 % du capital restant dû. Pour les prêts à taux révisable, l'indemnité varie de 0 à 3 % du capital restant dû au moment du remboursement. En général, aucune indemnité n'est demandée en cas de remboursement anticipé suite à la vente du bien. Par contre, en cas de prêt dont le taux ou la mensualité sont capés (le taux ou la mensualité maximum sont connus dès le départ), les indemnités demandées se situent entre 1 et 3 % du capital restant dû.

Pour les contrats conclus à compter du 1^{er} juillet 1999, cette pénalité de remboursement anticipé peut être supprimée si la vente du logement est faite suite au changement, pour l'emprunteur ou son conjoint de lieu de travail ou suite à la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint ou enfin suite au décès de l'un des membres du couple.

6.3.1.1.5 - Les frais d'acquisition..

Les frais d'acquisition doivent être financés sur les fonds propres de l'emprunteur car les banques ne les financent que de façon très exceptionnelle.