

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

Prêts fonctionnaires : Les prêts bonifiés d'Etat.

- 1** Généralités.
- 2** Les prêts mutuelles et caisses de retraites.
- 3** Le prêt fonctionnaires.
- 4** Les prêts EDF/GDF.
- 5** Les prêts départementaux et régionaux.
- 6** Résumé des prêts immobiliers fonctionnaire.
- 7** Questions / Réponses.
- 8** Annexe - normes de surface et d'habitabilité

1 - Introduction aux Prêts fonctionnaires.

Ce sont des prêts accordés à un taux inférieur à celui du marché, grâce à une aide de l'État. La bonification d'intérêts donne droit à un prêt complémentaire appelé prêt bonifié.

Ce prêt permet à l'Etat :

- d'alléger les charges financières de certains crédits immobiliers ;
- de favoriser certains secteurs dont les taux seront ainsi inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.

Voici les 4 principaux prêts bonifiés dont il existe plusieurs variantes :

- Les **prêts mutuelles et caisses de retraites** ;
- Le **Prêt fonctionnaires** ;
- Les **prêts EDF** ou **BATIGAZ** ;
- Les **AIDES** de la Région ou du Département.

2 - Les prêts mutuelles et caisses de retraites.

Ces prêts fonctionnent en général comme le prêt 1 % Logement et interviennent en tant que prêts complémentaires.

Le grand nombre de caisses et mutuelles nous empêche de mettre une liste exhaustive et à jour des caractéristiques de ces prêts. L'emprunteur doit se renseigner auprès de l'organisme auquel il est affilié ou auprès de son employeur.

3 - Le Prêts fonctionnaires.

Ce prêt complémentaire peut être obtenu par les fonctionnaires ayant souscrit un prêt à l'accession sociale ou un prêt conventionné pour la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux).

Pour en bénéficier, vous devez être fonctionnaire ou agent en état de service. Votre prêt pourra être accordé uniquement par le Crédit Foncier.

Conditions liées au logement :

Le logement doit constituer votre résidence principale et celle de votre famille dans un délai maximum d'un an après la date d'achèvement des travaux ou la signature du contrat de vente. Le délai peut être porté à 6 ans en cas d'achat pour une retraite.

En cas d'obligation de quitter le logement pour des raisons familiales ou une mutation professionnelle, celui-ci pourra être mis en location dans les conditions prévues pour l'obtention du prêt principal.

Conditions de ressources :

La somme des revenus fiscaux de référence des personnes vivant dans le logement lors de l'année précédant l'offre de prêt ne doit pas dépasser un certain plafond.

A quel montant avez-vous droit ?

| Pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf/ancien - avec/sans travaux | | | | |
|---|-------|---------|---------|---------|
| Composition du logement | Type | Zone A | Zone B | Zone C |
| 1 pièce | I bis | 1.586 € | 1.403 € | 1.220 € |
| 2 pièces | II | 1.982 € | 1.753 € | 1.524 € |
| 3 pièces | III | 2.287 € | 2.012 € | 1.753 € |
| 4 pièces | IV | 2.698 € | 2.393 € | 2.089 € |
| 5 pièces | V | 3.156 € | 2.790 € | 2.424 € |
| 6 pièces | VI | 3.506 € | 3.110 € | 2.698 € |
| 7 pièces | VII | 3.886 € | 3.415 € | 2.973 € |

* Comprenant cuisine, WC, salle d'eau, dégagements et volume de rangements.
** Les logements de 6 pièces et plus doivent être occupés dès leur achèvement par 6 personnes au moins, dans le cas contraire le prêt sera celui prévu pour les logements de 5 pièces.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2006)

Note : le montant maximum du prêt pourra être multiplié par 1,42 pour les couples mariés depuis moins de 5 ans et dont la somme des âges est égale à 55 ans maximum.

| Pour les travaux dans un logement neuf ou existant (avec ou sans travaux) | | | |
|---|---------|---------|---------|
| | Zone A | Zone B | Zone C |
| Agrandissement par addition ou surélévation * | 31,25 € | 29,73 € | 28,20 € |
| Mise aux normes d'habitabilité * | 19,82 € | 19,06 € | 18,29 € |

* Le montant maximum est fixé forfaitairement par m² de surface pris en compte pour l'octroi du prêt principal.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2006)

| Légende | |
|-------------------|---|
| zone A bis | Paris et communes limitrophes. |
| zone A | Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français. |
| zone B | Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France. |
| zone C | Reste du territoire. |

Note : Consulter les **normes de surface et d'habitabilité** en Annexe.

Le Taux :

Pendant les 3 premières années :

- pour les fonctionnaires de l'Etat et les Etablissements Publics de l'Etat le taux sera de 4 % ;
- pour les autres catégories de fonctionnaires le taux sera de 7 %.

Pendant le reste de la période de remboursement les taux seront de 7 %, et 9,75 % en cas de location du logement.

La durée :

La durée du prêt est de 10 à 15 ans.

4 - Les prêts EDF/GDF.

A – Le prêt Vivrélec Habitat Existant.

Ce prêt est attribué par EDF et le Crédit Foncier pour une acquisition avec des travaux de rénovation.

Travaux réalisables :

- le chauffage ;
- la climatisation réversible ;
- la gestion d'énergie ;
- l'eau chaude sanitaire ;
- l'installation électrique ;
- l'isolation ;
- la ventilation.

Conditions pour bénéficier du prêt Vivrélec Habitat Existant :

- Vous devez avoir réalisé un prêt immobilier au Crédit Foncier de 15 000 € minimum, excluant le Prêt à taux 0 % et le crédit relais.
- Le logement doit être situé sur une commune desservie par EDF (hors corse et DOM TOM).
- Au moins 50 % des besoins de chauffage du logement doivent être assurés à l'issue des travaux par une installation électrique.
- Les travaux devront être réalisés par des Professionnels Conventionnés Vivrélec Rénovation, s'engageant à respecter les exigences de performance et de qualité des matériaux et équipements, précisées dans le référentiel technique de l'offre Vivrélec Rénovation.

Montant, durée et taux d'intérêt.

La durée.

La durée est de 6 ans.

Le montant.

Le montant peut aller de 2.000 à 12.500 € par logement, plus un montant forfaitaire de 3.000 € pour un chauffe-eau électrosolaire.

Le taux fixe est de :

- 2,95 % pour un montant compris entre 2.000 € et 8.000 € ;
- 3,5 % pour un montant supérieur dans la limite de 12.500 €.

Les frais.

Les frais de dossier sont gratuits.

Remarque :

il n'existe aucune indemnité de remboursement anticipé.

En savoir plus :

demandez une simulation financière aux conseillers du Crédit Foncier : www.creditfoncier.fr et pour effectuez un devis des travaux contactez votre conseiller EDF.

B – Le prêt Vivrélec Rénovation.

Travaux réalisables :

- le chauffage ;
- la climatisation réversible ;
- la gestion d'énergie ;
- l'eau chaude sanitaire ;
- l'installation électrique ;
- l'isolation ;
- la ventilation.

En savoir plus :

Pour en savoir plus et obtenir un devis des travaux, contactez un conseiller EDF.

C - Les prêts GDF.

GDF a mis en place un service de financement pour les équipements fonctionnant au gaz naturel.

Montant du prêt :

de 4.000 à 6.000 €.

Mensualités :

de 60 à 75 €.

Conditions d'obtention du prêt :

Ce prêt peut être accordé pour l'achat ou la construction d'une maison individuelle située dans une zone desservie par GDF.

5 - Les prêts départementaux et régionaux.

Chaque département ou région peut voter en début d'année un budget d'aide à l'accès au logement. Pour connaître les aides et subventions disponibles pour votre zone géographique, renseignez-vous auprès des collectivités locales ou de votre mairie.

Caractéristiques du prêt :

C'est un prêt ou une subvention accordé à titre complémentaire. Le taux d'intérêt varie selon les départements de 2 à 5 % et son montant de 1.500 € à 12.200 €.

Conditions de ressources :

Les conditions varient selon les départements.

Pour en savoir plus :

Visiter sur notre site les pages concernant les [subventions départementales](#) et [subventions régionales](#).

6 - Résumé des prêts immobiliers fonctionnaire.

Les prêts bonifiés ont un taux inférieur à celui du marché grâce à une aide de l'Etat. les 4 principaux prêts bonifiés sont les suivants :

- Les **prêts mutuelles** et **caisses de retraites**, fonctionnant en général comme le [prêt 1 % Logement](#).
- Les **Prêts fonctionnaires**, s'étalant entre 10 et 15 ans et liés aux critères de ressources et du nombre de personnes dans le foyer.
- Les **prêts EDF** ou BATIGAZ, attribués pour des travaux de rénovations et sous certaines conditions pour des montants entre 2.000 € et 12.500 €.
- Les aides de la Région ou du Département, qui varient selon les départements pour un montant compris entre 1.500 € et 12.200 € (aides qui dépendent de la zone géographique concernée).

7 - Posez vos questions sur le crédit immobilier fonctionnaire.

8 - Crédit immobilier fonctionnaire : Normes surface et habitabilité

I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.

1.1 Etanchéité.

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2 Parties communes.

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3 Canalisations.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements.

2.1 Normes dimensionnelles.

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 m².

2.2 Ouverture et ventilation.

- Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3 Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

- La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installé l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4 Installation du gaz et de l'électricité.

- Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5 Equipement sanitaire.

Tout logement comporte :

un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales.

une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6 Chauffage.

Le logement est équipé :

d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation,

calorifugeage et équilibrage ;

ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

ou un chauffage par un système thermodynamique ;

ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

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) 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.