

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

PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif

- 1** Investissement immobilier, le PALULOS.
- 2** Conditions d'obtention du PALULOS.
- 3** Conditions de location.
- 4** Les travaux finançables par un PALULOS.
- 5** La subvention du PALULOS.
- 6** La durée et le taux d'intérêt du prêt.
- 7** Avantages fiscaux du PALULOS.
- 8** En résumé.
- 9** Questions / Réponses.
- 10** Annexe - normes de surface et d'habitabilité.

1 - Investissement immobilier, le PALULOS.

Aide les organismes d'HLM, les SEM et les organismes qui contribuent au logement des personnes défavorisées et à l'amélioration des logements locatifs à finalité sociale dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.

2 - Conditions d'obtention du PALULOS.

La subvention peut être octroyée :

- par des organismes d'HLM, des SEM, des organismes contribuant au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le préfet ;
- par des établissements publics administratifs sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements (par exemple, les centres communaux d'action sociale) ;
- par des communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
- par des organismes SEM
- par des collectivités territoriales ;
- par des organismes agréés contribuant au logement des personnes défavorisées.

La convention.

Une convention doit être passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Celle-ci vise à fixer un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique.

Une convention APL doit être conclue au plus tard à la date de la décision de subvention. Pour les logements déjà conventionnés, un avenant est signé avant l'obtention de la décision de **PALULOS** et le nouveau loyer éventuel n'entre en vigueur qu'à la date d'achèvement des travaux.

3 - Conditions de location.

Une convention doit être signée entre le bailleur et l'Etat et ouvrira droit à l'APL pour les locataires ou les résidents.

4 - Les travaux finançables par un PALULOS.

Les travaux d'amélioration doivent avoir pour objet :

- La mise en conformité aux normes minimales d'habitabilité des logements achevés depuis au moins 15 ans (sauf dérogation préfectorale) ;
- l'économie d'énergie dans les logements existants au 1er juillet 1981 ;
- la réalisation des économies de charges ;
- le renforcement de la sécurité des biens et des personnes ;
- l'amélioration de la vie quotidienne (notamment par l'adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées).

5 - La subvention du PALULOS.

La subvention :

- ne doit pas dépasser un maximum de 10 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables ;
- est plafonnée à 13.000 € par logement, sauf dérogation du préfet ;
- est plafonnée à 20.000 € par logement, pour une augmentation de surface habitable d'au moins 10 % (logements achevés au 31 décembre 1960).

Le taux de la subvention peut être porté à 25 % dans les cas suivants :

- réalisation de travaux de sécurité ;
- opérations expérimentales ;
- dans le cadre d'une opération « habitat et vie sociale » ;
- dans le cadre d'une opération « développement social des quartiers » ;
- en zones urbaines sensibles ;
- travaux réalisés sur les logements- foyers pour les travailleurs migrants afin de faciliter leur transformation en résidences sociales ;
- réalisation de loges de gardiens ;
- opérations dont le maître d'ouvrage est une commune de moins de 5000 habitants.

Un taux de 40 % peut être pratiqué à titre exceptionnel, par dérogation préfectorale lorsque :

- le maître d'ouvrage rencontre des difficultés financières particulières ;
- la réalisation de travaux porte sur l'adaptation aux besoins de personnes handicapées ou de personnes âgées.

La subvention est versée par tranches entre le début et la fin des travaux et peut être désormais accordée même si le logement ou l'immeuble bénéficient déjà d'un financement de l'Etat pour leur acquisition (sauf prêt PLUS, PLA-I, PLS ou subvention de l'ANAH depuis moins de 5 ans).

6 - La durée et le taux d'intérêt du prêt.

La subvention **PALULOS** peut être complétée par un prêt de la CDC (ou tout établissement habilité à consentir des prêts aux collectivités locales).

Le taux :

Le taux du prêt CDC est de 2,95 %.

La durée :

La durée est de 15 ans maximum.

7 - Avantages fiscaux du PALULOS.

Les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. La diminution de la TVA de 20,6 % à 5,5 % étant équivalente à une aide d'environ 12 %, l'aide totale de l'Etat pour une subvention de base de 10 % atteint 22 % du coût des travaux.

8 - En résumé.

- > Aide destinée aux organismes HLM, aux SEM et aux organismes contribuant au logement des personnes défavorisées et à l'amélioration des logements locatifs à finalité sociale.
- > Convention avec l'Etat et plafonds de loyers modulés selon le type de logement et la zone géographique.
- > Convention APL.
- > Plafond de 13.000 € par logement et 20.000 € pour une augmentation de surface de 10 % minimum.
- > Le taux de la subvention ne devra pas dépasser 10 % maximum du coût prévisionnel des travaux, 25 % dans des cas spécifiques.
- > Possibilité de compléter cette subvention par un prêt de la CDC au taux de 2,95 % pour 15 ans maximum.

<

9 - Questions / Réponses.

10 - Annexe - normes de surface et d'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 courtes, 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.Financelmimo.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.