

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

Investissement locatif, Le prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

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

1 - Investissement locatif, le PLI.

Le prêt locatif intermédiaire (PLI) s'adresse à tout investisseur, personne physique ou personne morale pour réaliser une opération locative. Il sert à financer des logements à loyers intermédiaires (entre les logements locatifs sociaux et ceux du marché libre).

Ce prêt est distribué par :

- > la Caisse des Dépôts et Consignations (pour les OPHLM, SAHLM et SEM) ;
- > les établissements de crédit conventionnés avec la Caisse des Dépôts et Consignations :
 - Crédit Foncier de France ;
 - Dexia ;
 - Crédit Agricole ;
 - Crédit Mutuel ;

Note : Ces prêts n'ouvrent pas droit à l'APL mais peuvent financer l'intégralité du projet.

2 - Conditions d'obtention.

Zones prioritaires :

Le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance des opérations situées dans des zones dont le marché locatif est particulièrement tendu.

-=- Les zones géographiques prioritaires -=-	
Zone A	Paris, la petite couronne et la deuxième couronne, jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français.
Zone B1	Les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse.
Zone B2	Les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

Hors de ces zones, l'octroi du PLI est subordonné à l'accord de la direction départementale de l'Équipement (DDE) en fonction des besoins locaux particuliers.

Attention : Le logement doit répondre à des normes minimales d'habitabilité.

3 - Conditions de location.

Le bénéficiaire du prêt s'engage à louer pendant toute la durée du prêt le logement nu comme résidence principale :

- pour 9 ans minimum ;
- pour 30 ans maximum.

Note : La location doit être conforme à la loi du 06.07.89 (pour en savoir plus consultez le site gouvernemental <http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>).

Le loyer :

L'emprunteur s'engage à respecter des loyers mensuels plafonnés en fonction de la Zone du logement. Le plafond se calcule en m² de surface utile (surface habitable + la moitié des annexes privatives : caves, balcons...).

-=- Plafonds de loyers mensuels pour les PLI -=-				
	Zone A	Zone A bis	Zone B	Zone C
Loyer plafond	13,63 €	16,36 €	9,47 €	6,81 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)				

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.

Exemple de calcul de plafonds de loyer :

Un appartement de 50 m² + 30 m² d'annexes en Zone A aura un loyer maximum de :
 $50 \times 13,63 + (30 \text{ divisé par } 2) \times 13,63 = 681,50 + 204,45 = 885,95 \text{ € par mois.}$

Plafonds de ressources :

Le logement ne peut être loué qu'à un ménage dont les ressources ne dépassent pas le plafond de ressources en vigueur à la date d'entrée dans le logement.

Les plafonds correspondent au cumul des revenus imposables (impôt sur le revenu) de chaque personne vivant dans le foyer du locataire, au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail (n-2), soit pour l'année 2006 les

Plafonds de ressources annuelles des locataires :

Plafonds de ressources annuelles des locataires lors de l'entrée dans les lieux			
Catégories de ménage	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne seule (2)	33.233 €	25.683 €	22.473 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes (1) ménages	49.667 €	34.296 €	30.009 €
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge (2)	59.704 €	41.245 €	36.089 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge (2)	71.514 €	49.790 €	43.657 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge (2)	84.659 €	58.573 €	51.251 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge (2)	95.267 €	66.010 €	57.758 €
Personne supplémentaire	+ 10.615 €	+ 7.363 €	+ 6.443 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Les plafonds de ressources annuelles imposables sont égaux à :	
Zone A	180 % des plafonds PLUS "Ile de France hors Paris et communes limitrophes" pour la zone I
Zone B	160 % des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone II
Zone C	140 % des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone III

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.

-- Les plafonds de ressources PLUS --			
Catégories de ménage	Zone I & I bis	Zone II	Zone III
1 personne	18.463 €	18.463 €	16.052 €
2 personnes	27.593 €	27.593 €	21.435 €
3 personnes	36.172 €	33.169 €	25.778 €
4 personnes	43.187 €	39.730 €	31.119 €
5 personnes	51.382 €	47.033 €	36.608 €
6 personnes	58.819 €	52.926 €	41.256 €
Personne supplémentaire	+ 6.442 €	+ 5.897 €	+ 4.602 €

(1) Jeune ménage : couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.
(2) Personne à charge : enfant à charge au sens du Code des Impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende	
zone I	Agglomération de Paris, Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile de France.
zone I Bis	Paris et communes limitrophes.
zone II	Région Ile de France hors zone I, Agglomération et communauté urbaine de plus de 100.000 habitants, Zone d'urbanisation et villes nouvelles hors régions Ile de France, Iles non reliées au continent, Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont Saint

Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudouin.

zone III Reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre mer.

4 - Les opérations finançables par un PLI.

Les opérations immobilières finançables sont :

- La construction de logements locatifs ;
- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ces logements ;
- l'acquisition à but locatif de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, et si besoin les travaux d'amélioration correspondants ;
- l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
- les travaux de transformation en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;
- la réalisation des dépendances (garages, jardins, locaux collectifs à usage commun et annexes).

5 - La durée et le taux d'intérêt.

La durée :

La durée du prêt est de 30 ans maximum.

Le taux :

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du LEP.

	Pour les bailleurs sociaux	Pour les autres emprunteurs
Taux d'intérêt	4,00 à 4,20 %	4,19 à 4,65 %

Aide complété :

Le plan de financement peut être complété par :

- des apports des collectivités territoriales ;
- des fonds du 1 % dans le respect des règles les régissant ;
- des fonds propres ;
- des subventions de l'Etat pour surcharge foncière en Ile-de-France (uniquement pour les personnes morales) ;
- des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ;
- un prêt bancaire classique.

6 - Avantages fiscaux du PLI.

Les investisseurs en prêt locatif intermédiaire (PLI) peuvent bénéficier de tous les avantages fiscaux liés aux investissements locatifs.

7 - Investissement locatif, résumé du PLI.

- > Le PLI finance des logements à loyers intermédiaires (entre les locatifs sociaux et ceux du marché libre).
- > Il ne donne pas droit à l'APL mais peut financer l'intégralité du projet.
- > Des zones géographiques sont prioritaires (marché locatif tendu).
- > Normes minimales d'habitabilité à respecter.
- > Le logement sera la résidence principale du bénéficiaire pour 9 ans minimum et 30 ans maximum.
- > Loyers mensuels plafonnés en fonction de la zone géographique et plafonds de ressources des bénéficiaires.

8 - Questions / Réponses.

9 - 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 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.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.