

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

Immobilier locatif, le Prêt locatif à usage social (PLUS)

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

1 - Immobilier locatif, le PLUS.

Ce prêt permet d'aider les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et les SEM (SEM) à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale. Il est constitué d'une subvention et d'un prêt de la caisse des dépôts et consignations.

Note : LE PLUS ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

2 - Conditions d'obtention.

Les logements construits (ou acquis et réhabilités) sont destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources et selon la zone géographique du logement.

Les opérations d'acquisition de logements peuvent être accompagnées ou non de travaux d'amélioration. Les logements construits (ou acquis et améliorés) doivent respecter des normes minimales d'habitabilité.

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 en application du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

3 - Conditions de location.

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 :

-=- Plafonds de loyers mensuels pour les PLUS -=-				
	Zone I	Zone I bis	Zone II	Zone III
Loyer plafond	5,55 €	5,90 €	4,87 €	4,52 €
(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.

Exemple de calcul de plafond de loyer :

Un appartement de 50 m² + 30 m² d'annexes en Zone I aura un loyer maximum de :

$50 * 5,55 + (30 \text{ divisé par } 2) * 5,55 = 277,50 + 83,25 = 360,75 \text{ € par mois.}$

Plafond de ressources à respecter par les locataires lors de l'entrée dans les lieux.

Le logement ne peut être loué qu'à un ménage dont les ressources ne dépassent pas le plafond 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 revenus de l'année 2004.

Plafonds de ressources :

-=- 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 PLUS.

Les opérations immobilières finançables sont :

- Acquisition de terrain et construction de logements ;
- construction de logements ;
- acquisition de logements en vue de leur réhabilitation.

5 - La subvention du PLUS.

La subvention est exprimée en pourcentage de la valeur de l'opération immobilière et dépend de la nature de celle-ci.

--- Taux de subvention maximum (y compris pour le PLUS-CD) ---		
Catégories d'opérations	PLUS	construction-démolition (PLUS-CD)
Opérations de construction neuve	5 % (dérogation préfet : 6,5 %)	12 %
Opérations d'acquisition-amélioration	10 % (dérogation préfet : 11,5 %)	12 %

6 - La durée et le taux d'intérêt.

Le taux :

Le taux du prêt CDC est de 3,45 %.

La durée :

La durée est de 32 à 50 ans.

Attention : Le montant du prêt ne peut dépasser, déduction faite de la subvention de l'Etat, l'assiette de subvention définie à l'article R.331-15 du CCH et calculée selon des modalités fixées par arrêté.

7 - Avantages fiscaux du PLUS.

Vous bénéficiez :

- du taux de TVA à 5,5 % pour la construction des logements ou pour la réalisation de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux
- de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans. Cette durée peut être portée à 25 ans pour les logements locatifs sociaux construits sur la période 2005-2009.

8 - En résumé.

- Prêt destiné aux organismes HLM et aux SEM pour l'acquisition, avec ou sans logement, des logements locatifs sociaux.
- Droit à l'APL pour les locataires dont les revenus sont plafonnés selon la zone géographique.
Normes minimales d'habitabilité des logements. Convention entre l'Etat et l'organisme acquéreur qui fixera un plafond de

- loyer selon le type de logement et la zone géographique.
- Taux à 3,45 % pour une durée de 32 à 50 ans.

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 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.