

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

Prêt locatif aidé à financement très social (PLA-I).

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

1 - Investissement locatif, le PLA-I

Les PLA-I sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration.

2 - Conditions d'obtention.

Le PLA-I peut être octroyé :

- aux organismes d'HLM
- aux SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- aux collectivités locales ou leurs groupements ;
- aux associations et organismes agréés par le préfet et contribuant au logement des personnes défavorisées.

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.

Note : Une convention APL doit être conclue.

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 PLA-I -=-				
	Zone I	Zone I bis	Zone II	Zone III
Loyer plafond	4,93 €	5,25 €	4,32 €	4,01 €
(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 :
 $50 * 4,93 + (30 \text{ divisé par } 2) * 4,93 = 246,50 + 73,95 = 320,45 \text{ € par mois.}$

Plafonds de ressources des 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 d'emprunt :

Plafonds de ressources annuelles des locataires lors de l'entrée dans les lieux.			
Catégorie ménage	Zone I & I bis	Zone II	Zone III
1 personne	10.156 €	10.156 €	8.827 €
2 personnes	16.556 €	16.556 €	12.861 €
3 personnes	21.703 €	19.901 €	15.466 €
4 personnes	23.754 €	21.851 €	17.210 €
5 personnes	28.259 €	25.869 €	20.135 €
6 personnes	31.801 €	29.110 €	22.691 €
Personne suppl.	+ 3.544 €	+ 3.244 €	+ 2.530 €
(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 PLA-I.

Il permet de financer :

- la construction de logements locatifs ;
- l'achat de terrains destinés à la construction de logements locatifs et la construction de ces logements ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation et si besoin les travaux d'amélioration correspondants (les logements et immeubles ainsi acquis doivent néanmoins avoir été achevés depuis plus de 20 ans) ;
- l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés initialement à l'habitation et leur transformation en logements ;
- les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration réalisés par des organismes d'HLM, des SEM, des collectivités locales (ou leurs groupements) sur des terrains, logements ou immeubles acquis depuis moins de 10 ans, sans financement aidé de l'Etat (dans ce cas, le coût des acquisitions foncières et immobilières est intégré dans le prix de revient de l'opération) ;
- l'acquisition de logements dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement prévue à l'article L. 261-3 du CCH
- la réalisation d'opérations de logements-foyers dénommés « résidences sociales » et destinés à accueillir des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants ou des personnes et familles défavorisées.

5 - La subvention du PLA-I.

Les taux de subventions se différencient selon le type d'opérations (acquisition-amélioration ou construction neuve). Aucun montant minimum de travaux n'est exigé en acquisition-amélioration.

-- Taux de subvention maximum en PLA-I --	
Catégories d'opérations	Taux de subvention
Opérations de construction neuve	20 %
Opérations d'acquisition-amélioration	20 % (dérogation préfet : 25 %)

6 - La durée et le taux d'intérêt.

Le taux :

Le taux du prêt CDC est de 2,75 %.

La durée :

La durée est de 40 ans maximum (pouvant être portée à 50 ans pour la quote-part du prêt destinée aux acquisitions foncières ou immobilières).

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 PLA-I.

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 - Investissement locatif, résumé du PLA-I.

- > Prêt destiné à financer des logements pour des ménages cumulant difficultés économiques et sociales avec accompagnement social si nécessaire.
- > Cela concerne les organismes HLM, les SEM et les collectivités et associations.
- > Plafonds de ressources des locataires selon la zone géographique fixés par Convention avec l'Etat et plafonnement des loyers.
- > Possibilité de financer des travaux d'amélioration en respectant des normes minimales d'habitabilité.
- > Une convention APL devra être conclue.
- > Taux à 2,75 % pouvant varier selon le type d'opération (acquisition-amélioration ou construction neuve), et durée de 40 ans maximum.

9 - Questions / Réponses.

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.Financelmmo.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.