

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

Les prêts conventionnés.

- 1 Généralités.
- 2 Qui peut bénéficier du prêt conventionné ?
- 3 Que peut-on financer ?
- 4 Quels sont les travaux pouvant être financés ?
- 5 Conditions d'occupation du logement.
- 6 Conditions de location du logement.
- 7 Quelle est la durée d'un prêt conventionné ?
- 8 Le taux d'intérêt.
- 9 Les prêts complémentaires.
- 10 Les démarches à réaliser.
- 11 En résumé.
- 12 Questions / Réponses.
- 13 ANNEXE - Normes de surface et d'habitabilité.

1 - Généralités.

Le **prêt conventionné** (PC) est un prêt attribué sans conditions de ressources, pouvant financer jusqu'à 90 % du montant de votre opération. Ce prêt s'adresse aux particuliers, et ouvre le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

2 - Qui peut bénéficier du prêt conventionné ?

Pour obtenir un prêt conventionné il faut :

- être français ;
- ou étranger avec un titre de séjour ;
- occuper le logement comme résidence principale et permanente ;
- ou louer à un locataire pour qui le logement sera sa résidence principale.

Le **prêt conventionné** n'est pas soumis à des conditions de ressources et donne droit à l'APL (aide personnalisée au logement).

3 - Que peut-on financer avec un prêt conventionné ?

Le prêt conventionné peut servir à financer :

- L'achat d'une maison individuelle ou d'un appartement neufs (avec ou sans garage et annexes) ;
- La construction d'une maison individuelle (avec ou sans terrain, garage et annexes) ;
- L'achat d'un logement existant avec des travaux d'amélioration ;
- L'aménagement de locaux en habitation ;
- L'amélioration d'un logement isolé ou situé dans une collectivité ;
- Des travaux visant l'économie d'énergie ;
- L'agrandissement d'un logement par extension ou surélévation ;
- Des travaux visant des adaptations au confort de personnes handicapées.

Attention :

Pendant la durée de remboursement du prêt, le logement ne peut être :

- transformé en local commercial ;
- affecté à la location saisonnière
- affecté à la location meublée plus de 4 mois par an ;
- utilisé comme résidence secondaire ;
- utilisé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

4 - Quels sont les travaux pouvant être financés ?

Les travaux d'amélioration doivent concerner un logement situé en France métropolitaine (les DOM-TOM en sont exclus).

Les travaux d'amélioration peuvent concerner:

- un logement ancien de 10 ans au moins ;
- une économie d'énergie dans un logement existant au 1/7/1981 ;
- un agrandissement ou aménagement d'un local non destiné à l'usage d'habitation.

Note : Pour des travaux d'agrandissement ou de transformation (par extension ou surélévation), la surface habitable créée doit être de 14 m² au moins. Les normes de surface doivent toujours être respectées (voir ANNEXE sur les normes de surface et d'habitabilité).

Pour financer des travaux seuls, sans achat du bien,

- le logement devra être ancien d'au minimum 10 ans à la signature du contrat ;
- le montant des travaux devra être au minimum de 4.000 € TTC.

Seront acceptés les travaux suivants :

- les modifications concernant le chauffage (remplacement, mise aux normes, systèmes de récupération de la chaleur, etc...);
- les adaptations du logement aux personnes handicapées ;
- les installations de comptage individuel des dépenses de chauffage et d'eau chaude ;
- les isolations thermiques du logement, intérieures et/ou extérieures.

Attention : Dans tous les cas, les travaux doivent mettre le logement en conformité avec les normes d'habitabilité.

5 - Conditions d'occupation du logement.

Le logement financé devra être :

- la résidence principale de l'emprunteur, ou celle de ses ascendants, descendants ou conjoint ou des ascendants et descendants de son conjoint ;
- la résidence principale du locataire du logement ;
- occupé au minimum 8 mois par an pendant toute la durée du prêt (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Lorsque l'emprunteur ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale, il suffira de le déclarer à l'établissement prêteur et à l'organisme payeur de l'APL (en cas de bénéfice de l'aide).

6 - Conditions de location du logement.

Si l'emprunteur passe une convention avec l'Etat, réglementant les conditions de location, le locataire aura droit à l'APL (cela concerne uniquement un logement déjà existant).

Si l'emprunteur loue le logement dans les conditions de droit commun :

- le loyer initial sera libre ;
- le locataire n'aura pas droit à l'APL
- le locataire pourra faire une demande d'allocation logement.

La location temporaire est possible après déclaration à l'établissement prêteur :

- durant 6 ans maximum (à partir de la date d'achèvement des travaux) ;
- lorsque l'emprunteur destine le logement à sa retraite ou à son retour de l'étranger ou des DOM-TOM.

Attention : Dans tous les cas, la location doit respecter les conditions prévues par la loi du 6/07/1989 modifiée.

-=- Tableau de surface minimum pour louer le logement -=-	
Composition du ménage	Surface minimum en m ²
1 Personne	9 m ²
2 Personnes	16 m ²
3 Personnes	25 m ²
4 Personnes	34 m ²
5 Personnes	43 m ²
6 Personnes	52 m ²
7 Personnes	61 m ²
Par personne supplémentaire	9 m ²

7 - Quelle est la durée d'un prêt conventionné ?

La durée minimum est de 5 ans et de 30 ans maximum.

Note : Il est possible d'obtenir dans le contrat de prêt :

- un rallongement de la durée, le portant à 35 ans ;
- une réduction sans durée minimum, à partir de la 6^{ème} année.

8 - Quelle est le taux d'intérêt d'un prêt conventionné ?

Taux d'intérêt. fixe et variable du prêt conventionné :

-=- Prêts à taux fixe et à annuités constantes ou progressives. -=-	
Durée du prêt	Taux d'intérêt maximum
Inférieure ou égale à 12 ans	6,15 %
Supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans	6,35 %
Supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans	6,50 %
Supérieure à 20 ans.	6,60 %

(date de dernière mise à jour : 01/04/07)

-=- Prêts à taux variables ou révisables. -=-	
Durée du prêt	Taux d'intérêt maximum

Quelle que soit la durée

6,15 %

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

Attention : dans le cas de taux variables ou révisables, la charge mensuelle nette globale de remboursement ne doit pas dépasser 25 à 30 % des ressources mensuelles de l'emprunteur.

9 - Prêts complémentaires au prêt conventionné

Le prêt conventionné peut être complété par :

- un prêt à 0 % ;
- un prêt d'épargne logement ;
- une subvention de l'ANAH ;
- un prêt fonctionnaire ;
- un prêt 1 % logement ;
- un prêt à taux fixe, dont le taux est inférieur ou égal à celui des prêts des comptes d'épargne logement en vigueur à la date de l'émission de l'offre du prêt (soit aujourd'hui 3,50 %).

10 - Les démarches à réaliser.

Réception de l'offre :

L'offre de prêt doit adressée gratuitement, avec accusé de réception, et contient les conditions du prêt valables au minimum 30 jours. A partir de la réception de l'offre, vous avez 9 jours de réflexion, et ce n'est qu'à partir du 10ème jour (jusqu'à la fin du délai accordé) que vous pourrez l'accepter ou la refuser, par écrit, avec accusé de réception.

Enfin, le contrat de prêt est conclu devant notaire après accomplissement des formalités hypothécaires.

Versement des fonds :

- Pour un logement sans travaux, le prêt est versé lors de la signature du contrat chez le notaire.
- Pour un logement avec travaux, les fonds seront débloqués au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Si l'emprunteur achète un logement ancien et fait exécuter lui-même les travaux, une première partie du prêt sera versée à la signature du contrat chez le notaire, et une deuxième partie au fur et à mesure des travaux.

11 - Le prêt conventionné en résumé.

Le **prêt conventionné** est un prêt accordé sans conditions de ressources, mais dans le but de pouvoir prétendre à des aides au logement. Ce prêt peut financer jusqu'à 90 % du montant de votre opération, et être complété par tout autre type de prêt aidé. Il concerne les achats anciens comme neufs, et peut également financer des travaux.

12 - Questions / Réponses.

13 - 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.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.