

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 1% patronal (prêts Employeur)

- 1** Introduction.
- 2** Que peut-on financer à l'aide d'un Prêt patronal ?
- 3** Durée, remboursement et taux d'intérêt d'un prêt employeur.
- 4** Les démarches à réaliser auprès des organismes 1% logement.
- 5** En résumé.
- 6** Questions / Réponses.
- 7** Annexe : normes de surface et d'habitabilité du Prêt 1 % logement.

1 - Introduction au 1% patronal.

Chaque mois, les employeurs des entreprises de plus de 10 personnes reversent une cotisation obligatoire d'environ 0,45 % de la masse salariale, appelée participation à l'effort de construction.

Cette cotisation, que l'on appelle aussi « 1 % employeur », « 1 % patronal » ou encore « 1 % logement », ouvre droit, suivant les conditions, à deux types d'avantages fixés librement par l'employeur. Celui-ci peut choisir d'attribuer la totalité de la somme disponible à la location à des taux préférentiels ou à des prêts au taux de 1,5 % environ (hors assurances).

Pour savoir si vous pouvez bénéficier de ces avantages, et à quelles conditions, vous devez vous adresser à votre employeur ou directement à l'organisme collecteur de votre employeur (GIC, GIPEC, OCIL, APEC, etc.) .

Attention : Tous les salariés peuvent bénéficier de cette aide, en fonction des priorités entre salariés (salaires et situation familiale), et si celle-ci n'as pas été dépensée, car le montant de la cotisation fixé annuellement est limité. Dans ce cas, l'employeur ne pourra plus proposer de prêts ni réserver de logements locatifs.

Remarque : Le prêt 1 % n'est accordé que sous la forme d'un prêt complémentaire, quel que soit le financement principal.

Les opérations immobilières concernées par un prêt patronal.

Ce prêt permet d'accéder à :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux) ;
- l'achat d'un terrain en vue de construction ;
- la réalisation de travaux d'amélioration ou d'aménagement ;
- l'agrandissement et la transformation d'un local non destiné à l'habitation en logement ;
- la sécurisation de certains achats (abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage) ;
un logement locatif contre une réservation locative

-
- un logement locatif en garantissant le paiement des loyers ;
- la constitution d'un dépôt de garantie ;
- la subvention des dépenses résultant d'un changement de logement lié à une mobilité professionnelle.

Le prêt ou l'aide est attribué aux salariés d'une entreprise du secteur "assujetti" à la participation de l'effort de construction :

- d'une entreprise assujettie de plus de 10 salariés ;
- dans certains cas du secteur assujetti de moins de 10 salariés.

Cela concerne les entreprises du secteur privé à l'exception :

- de l'Etat ;
- des collectivités locales ;
- des établissements publics administratifs ;
- des exploitants agricoles ;
- des coopérateurs ;
- des caisses de mutualité sociale agricole.

Attribution du 1% patronal :

Certains prêts et aides du 1 % sont attribués dès que vous remplissez les conditions d'obtention (principe des droits ouverts) :

- Le prêt Pass travaux ;
- le prêt Sécuri-Pass ;
- les aides Loca-Pass ;
- l'aide Mobili-Pass.

Remarque : en cas de refus, vous pouvez faire appel auprès du conseil d'administration de l'[UESL](#)

En revanche, les prêts suivants ne sont pas attribués selon le principe des droits ouverts :

- les prêts pour la construction ;
- l'acquisition d'un logement ;
- les prêts d'agrandissement et de transformation ;
- les prêts d'amélioration de logements locatifs ;
- le prêt à un locataire pour allègement temporaire des quittances.

2 - Que peut-on financer à l'aide d'un Prêt patronal ?

Les prêts et aides qui constituent le 1 % sont nombreux et variés. En voici une liste non exhaustive donnant accès à une fiche traitant de chaque sujet :

Pour les locataires :

- Offre de logements locatifs dans parc social ou privé conventionné ;
- Avance LOCA-PASS ;
- Garantie LOCA-PASS ;
- Prêt PASS-TRAVAUX ;
- Prêt relais pour allègement du coût supplémentaire d'un changement de logement.

Les prêts employeur pour les accédants et propriétaires :

- Prêt pour acquisition de terrain, construction ou acquisition dans le neuf ;
- Prêt pour acquisition dans l'ancien avec travaux ;
- Prêt pour acquisition dans l'ancien sans travaux ;
- Prêt pour transformation de locaux en logements et agrandissement ;
- Prêt relais pour acquisition d'une nouvelle résidence principale ;
- Prêt PASS-TRAVAUX ;
- Prêt location-accession (dispositif prêt social de location-accession - PSLA).

Ce que les organismes du 1% logement peuvent les salariés en difficulté :

- Prêt pour allègement temporaire des quittances de loyer ;
- Prêt SECURI-PASS ;
- Prêt pour refinancement de prêts immobiliers trop onéreux ;
- Financement à un bailleur social pour rachat de la résidence principale.

Les subventions et prêts au salarié pour les bailleurs :

- Prêt pour construction ou acquisition (dispositif "Besson") ;
- Prêt pour travaux d'amélioration (dispositif "Besson") ;
- Prêt pour travaux d'amélioration (hors "Besson") ;
- Prêt PASS-TRAVAUX dans les copropriétés dégradées.

Pour les salariés en mobilité professionnelle :

- Aide MOBILI-PASS.

Un crédit à petit taux pour les personnes handicapées :

- Prêt ou subvention pour travaux permettant le maintien à domicile de grands infirmes.

3 - Durée, remboursement et taux d'intérêt d'un prêt employeur.

Attention : ceci est un résumé des conditions les plus souvent rencontrées pour les prêts 1 %.

La durée des prêts 1% patronal :

De 1 à 20 ans lorsque le prêt est accordé par un organisme collecteur.
De 5 à 20 ans lorsque le prêt est attribué directement par l'employeur.

Le taux :

Le taux du prêt est fixé à 1,5 % (hors assurances et garanties).

Le remboursement :

Il peut être effectué par mensualités (ou trimestrialités) constantes comprenant :

- l'amortissement progressif du prêt ;
- les intérêts et frais de gestion ;
- l'assurance décès invalidité.

Les mensualités sont perçues par le CIL sur le compte bancaire de l'emprunteur.

L'emprunt peut être remboursé totalement ou partiellement de manière anticipée sans pénalités.

Les charges d'intérêts et de remboursement du prêt 1 % sont prises en compte pour le calcul de l'APL.

Le remboursement du solde peut être exigé si :

- l'emprunteur vend son logement ;
- le logement n'est plus la résidence principale de l'emprunteur sauf pour des raisons professionnelles ou familiales.

Note : Le prêt 1 % n'est pas un accessoire au contrat de travail, toute clause visant son remboursement anticipé en cas de rupture du contrat de travail est interdite.

4 - Les démarches à réaliser auprès des organismes 1% logement.

Attention : ceci est un résumé des conditions les plus souvent rencontrées pour les prêts 1 %.

La demande de prêt :

Le dépôt de la demande de prêt 1 % se fait auprès de l'employeur, sauf pour le prêt concernant des travaux d'amélioration accordé en droits ouverts.

Même en réunissant toutes les conditions requises, on peut vous refuser le prêt.

L'employeur est libre d'accorder ou de refuser le prêt, après consultation du comité d'entreprise et du (ou des) collecteur de l'entreprise :

- si le collecteur ne dispose plus de fonds disponibles ;

- si l'employeur a établi un ordre de priorité parmi les salariés (situation familiale notamment) ;
- si l'employeur a choisi de réserver des logements locatifs plutôt que d'attribuer des prêts à ses salariés.

Qui prête ?

L'employeur, en général, ne prête pas directement, il passe par l'intermédiaire de l'organisme collecteur :

- le Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI).

L'adresse de l'organisme collecteur qui sera chargé d'étudier le dossier, et d'accorder éventuellement le prêt (si les conditions d'octroi sont réunies), sera communiquée par l'employeur.

5 - Le prêt 1 patronal en résumé.

Toute société comprenant plus de 10 salariés implique une cotisation de l'employeur à hauteur d'environ 0,45 % de la masse salariale, dans le but de faciliter l'accession au logement de ses salariés. Soit par le biais d'aide à la location ou de prêt pour acquisition.

La plupart du temps, un organisme est chargé de la collecte et de redistribution des fonds. La demande du 1 % patronal se fait auprès de l'employeur qui peut déterminer un ordre de priorité parmi les salariés (pour des raisons de situation familiale par exemple), et le mode d'aide choisi.

6 - Posez-nous vos questions sur les crédits à petit taux.

7 - Normes de surface et d'habitabilité du prêt au salarié.

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.FinanceImmo.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.