



35bis avenue de la République  
77340 PONTAULT-COMBAULT  
☎ 01 60 28 45 69 / 📠 01 60 29 65 53

## Lettre du 1er trimestre 2006

### *L'ICC est mort, vive l'IRL !*

Dans notre précédente *lettre de la copro* nous vous annonçons que l'indice du coût de la construction (ICC) servant notamment de base à l'indexation des loyers des baux d'habitation serait remplacé par un indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006. Selon la loi de finance pour 2006, c'est finalement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 que ce nouvel indice s'appliquera, après publication d'un décret que nous attendons tout prochainement.

### *Progression modérée des prix de l'immobilier à fin novembre 2005*

Durant le mois de novembre, comme cela est traditionnel à cette période de l'année, les prix des logements anciens n'ont que modérément progressé. Dans l'ensemble la hausse est de +0.5% par rapport au mois d'octobre : elle est plus faible pour les appartements (+0.3%) que pour les maisons (+1.0%).

Au total, selon la FNAIM, les prix des logements anciens s'inscrivent désormais sur une hausse annuelle moyenne de 10.9% : la prévision d'une hausse de 10.0% à l'échéance de 2005 semble en cours de réalisation. Le léger recul des prix constaté en septembre et en octobre ne se sera donc pas confirmé : sur trois mois, les prix sont, dans l'ensemble, quasiment restés stables (+0.2%).

### *1% logement : une large gamme d'aides*

Financer une construction, un dépôt de garantie, des travaux ou un déménagement, les aides proposées par le dispositif du 1% logement couvrent des besoins très variés.

#### **- Faciliter l'accès à la location**

Certaines aides sont spécifiquement **dédiées aux locataires**. C'est le cas des aides Loca-Pass, destinées à faciliter l'accès à la location. L'avance Loca-Pass est un prêt gratuit qui permet de financer un dépôt de garantie. Il doit ensuite être remboursé à l'organisme collecteur à partir du troisième mois de location. La garantie Loca-Pass est, quant à elle, une caution solidaire valable pendant les 3 premières années du bail. Elle peut couvrir 18 mensualités de loyers et de charges en cas de difficultés financières du bénéficiaire. Les aides Loca-Pass sont ouvertes aux salariés des entreprises du secteur privé et aux jeunes de moins de 30 ans et aux étudiants boursiers d'État.

Certaines aides sont plus spécifiquement **dédiées aux propriétaires ou aux locataires**. Très fournie, l'offre couvre une large gamme de besoins : prêt pour terrain, prêt pour construction ou acquisition dans le neuf, prêt pour l'ancien avec ou sans travaux, prêt pour agrandissement, prêt pour transaction immobilière non destinées à l'habitation, prêt social de location-accession (PSLA), relais pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale. Il s'agit dans ce cas de prêts d'appoint et non de prêts principaux.





## **- Palier les difficultés financières**

Il existe également un certain nombre d'aides destinées aux propriétaires ou aux locataires en proie à des difficultés financières. C'est le cas du prêt Sécuri-Pass : une avance gratuite qui permet d'alléger temporairement les mensualités de remboursement d'un prêt immobilier. On peut également citer dans cette catégorie le prêt pour allègement temporaire des quittances de loyer ou encore le prêt pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux.

Certaines aides destinées aux propriétaires ou aux locataires concernent plus spécifiquement la réalisation de travaux. C'est le cas notamment du prêt Pass-Travaux, qui existe sous deux formes. Dans sa version simple, il vise à financer les travaux d'aménagement des résidences principales. Les bénéficiaires doivent être salariés d'une entreprise privée non agricole. Ils peuvent être propriétaires ou locataires. Le prêt est accordé pour un montant maximum de 9.600 euros pour les plus faibles revenus ou 8.000 euros pour les plus élevés. La version renforcée du prêt est destinée aux travaux dans les copropriétés. Il s'adresse aux copropriétaires (occupants ou bailleurs) et s'élève à 18.000 euros maximum. On peut également classer dans cette catégorie le financement des travaux permettant le maintien à domicile des grands infirmes.

## **- Soutien au déménagement**

Il existe enfin des aides liées à la mobilité des bénéficiaires. C'est notamment le cas de l'aide Mobili-Pass, destinée à couvrir les dépenses liées à un déménagement pour raisons professionnelles à plus de 70 km de son domicile, que l'on soit propriétaire ou locataire. Son montant maximum est de 3.200 euros.

Par ailleurs, le prêt relais pour allègement du coût supplémentaire d'un changement de logement s'adresse aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires, contraints de changer de logement pour cause de mobilité professionnelle ou de difficulté financière.

## **- Où s'adresser ?**

Pour obtenir des informations sur l'ensemble des aides disponibles dans le cadre du 1% logement (notre liste n'est pas exhaustive), on peut se renseigner auprès de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), qui est la fédération nationale des organismes collecteurs du 1% logement. Elle peut être contactée par téléphone (01-44-85-81-00) ou via son site web ([www.uesl.fr](http://www.uesl.fr)). Pour faire une demande d'aide, deux démarches sont possibles. Les employés des entreprises de 10 salariés et plus peuvent s'adresser directement à leur direction du personnel. Dans les entreprises de moins de 10 salariés en revanche, ceux-ci doivent s'adresser à l'organisme collecteur le plus proche de leur domicile. Il en existe deux types principaux : les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) et les services logement des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI). Le site web de l'UESL liste par zones géographiques les coordonnées de la plupart des CIL et des CCI.



*Les services Syndic et Gérance du Cabinet SYNDIC'IMMO profitent de cette nouvelle « lettre de la copro » pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année et vous présenter tous leurs vœux de santé et de bonheur pour l'année 2006.*