

Habiter Autrement à Besançon

Groupe : Finances

Questionnaire

proposition du 19 septembre 2008

identité :

Nom : _____ Prénom : _____ âge : _____

engagement :

Je suis un/une futur(e) habitant(e) coopérant(e) au sein d'un projet de H.A.B. : _____ (OUI / NON)

Je représente un ménage de _____ adulte(s) et _____ enfant(s)

Je souhaite habiter un appartement indépendant de _____ m² (hors surfaces communes)

apport initial :

Suivant la forme juridique et le montage opérationnel retenu, il y aura ou non nécessité que la coopérative d'habitants fournisse un apport initial.

Deux cas se présentent alors : (*raier la mention inutile*)

– **je suis d'accord pour contribuer à l'apport initial**

alors, la situation financière du ménage me permet d'estimer sincèrement mon apport initial disponible à la date de l'engagement de l'opération à hauteur de _____ € ;

– **je ne peux ou ne veux pas apporter de capital**

capacité mensuelle :

Quelque que soit la forme juridique du projet, une mensualité sera nécessaire pour couvrir tous les frais et charge de l'immeuble (remboursement d'emprunt, loyer, charges, part acquisitive, taxe foncière, ...)

J'estime la capacité financière mensuelle de mon ménage pour l'opération à _____ €.

Je conserve un "reste à vivre" suffisant (voir annexe 1), et ne mets pas en péril le groupe en faisant cette proposition. (je ne me situe pas en "zone très risquée")

Situation par rapport au logement social :

Au vu des tableaux suivants, et en fonction de mon revenu imposables N-2, je peux prétendre au logements locatifs de type : _____ , _____ , _____ , _____ (HLM, PLAI, PLUS, PLS) (voir annexe 2)

Au vu des tableaux suivants, et en fonction de mon revenu fiscal de référence N-1, je peux prétendre aux prêts pour l'accession sociale à la propriété de type : _____ , _____ , _____ (PAS, PSLA, PTZ). (voir annexe 2)

ANNEXES

ANNEXE 1 = Calcul du "Reste à Vivre"

D'abord calculer le reste à vivre en soustrayant le total des charges au total des ressources en s'appuyant sur les hypothèses suivantes :

QUOTITE A RETENIR DANS LES ELEMENTS CONSTITUANT LES RESSOURCES ET LES CHARGES DE L'HABITANT COOPERANT :

RESSOURCES	QUOTITE	CONDITIONS
Salaire fixe (hors prime exceptionnelle * et commission) contrat CDI	100%	Période d'essai confirmée
Salaire fixe (hors prime et commission) contrat CDD ou intérim	100%	Attention lorsque les revenus issus de l'interim ou du CDD sont irréguliers dans le temps et attachés à des contrats < à 12 mois
Frais professionnels	0%	
Commissions	50%	Si moyenne possible sur 3 ans minimum
Indemnité (imposable ou non)	50%	Si moyenne possible sur 3 ans minimum
Pension alimentaire	100%	Si adéquation âge des enfants/durée du prêt
Pension de retraite	100%	
Allocations familiales	100%	Si adéquation âge des enfants/durée du prêt
Revenu disponible BIC/BNC/BA	100%	Analyse du revenu disponible et documents comptables sur les 3 exercices précédents
APL, alloca° logement (retranchée des charges)	0% ou 100%	100% si adéquation avec durée du prêt (NB : seul le taux d'endettement hors APL est retenu dans le cadre du système délégataire)
Revenus fonciers (si SCI au prorata des parts de l'associé)	70%	
Revenus mobiliers	0%	
Assedics	0% ou 100%	100 % si adéquation avec durée du prêt
RMI, CES, tous contrats précaires	0% ou 100%	100% si adéquation garantie entre la durée de perception des Assedics et la durée du prêt
Revenus perçus au bénéfice de tiers (garde d'enfant, allocation adulte handicapé)	0%	

* ne sont pas des primes exceptionnelles les primes versées chaque année (ex : 13ème mois)

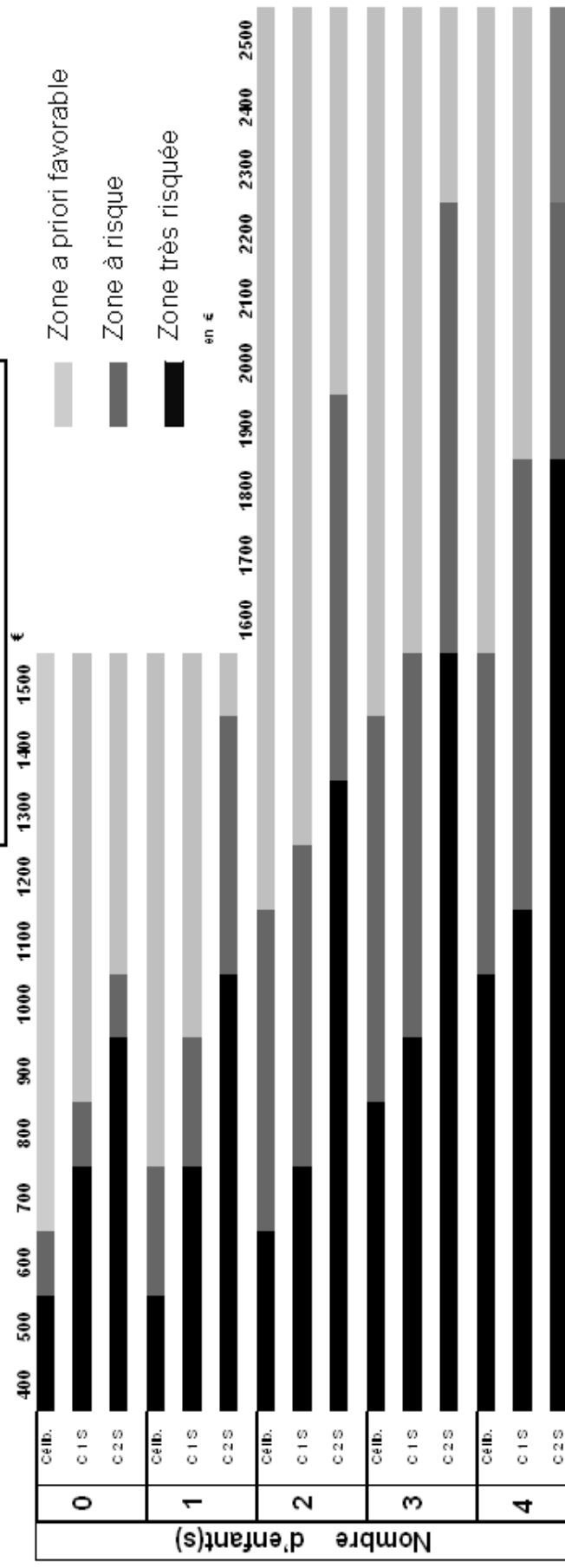
CHARGES	QUOTITE
Crédit(s)	100%
Loyer (<i>hors</i> charges)	100%
Impôt(s)	0%
Charges courantes (EDF, Telecom...)	0%
Pension alimentaire (retranchée du revenu)	100%
Abonnement sur épargne (adossement à un prêt in fine)	100%

Puis situer son reste à vivre dans le tableau suivant :

il faut comprendre Couple avec 1 salaire pour C1S
Mieux vaut alors se situer en zone favorable ...

DETERMINATION DU RESTE A VIVRE

Total des ressources - Total des charges = _____ **€**



ANNEXE 2 = Situation par rapport au logement social

le revenu imposable N-2 figure sur avis d'imposition de N-1, il est en général identique au revenu fiscal de référence N-1

Définition des catégories de ménage

1 : 1 personne seule,

2 : 2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages,

3 : 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage* sans personne à charge,

4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge,

5 : 5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge,

6 : 6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge,

Dernière catégorie : par personne supplémentaire.

* Jeune ménage : couple marié ou couple de concubins ou de partenaires Pacés sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Est assimilé au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un PACS (pacte civil de solidarité) et co-signataires du contrat de location.

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un PACS.

RFI027 : Les plafonds de ressources HLM (revenu imposable N-2 en €)

Année 2008 (arrêté du 3 décembre 2007 : JO du 13 décembre 2007)

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources
1	20.477
2	27.345
3	32.885
4	39.698
5	46.701
6	52.630
Personne supplémentaire	+ 5.871

Exemple : mon ménage de 2 personnes sans enfant est composé de 2 adultes de 22 et 21 ans et dispose de 27 000 € de revenus imposables en 2006 (impôts de 2007), je suis dans la catégorie de ménages n°3 ("jeunes ménages") et je peux bénéficier des HLM, j'écris donc HLM dans mon questionnaire

Secteur locatif social (revenu imposable N-2 en €)

<u>Catégorie de ménage</u>	PLAI	PLUS	PLS
1	11 261	20 477	26 620
2	16 407	27 345	35 549
3	19 730	32 885	42 751
4	21 955	39 698	51 607
5	25 686	46 701	60 711
6	28 947	52 630	68 419
Pers. suppl.	3 228	5 871	7 632

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) : Arrêté du 03/12/2007

PLS (prêt locatif social) : arrêté du 03/05/01 (130% du PLUS)

Exemple : le même ménage écrira PLUS et PLS dans son questionnaire, mais il ne peut pas prétendre au PLAИ car ses revenus sont trop élevés

Secteur de l'accèsion à la propriété (revenu fiscal de référence N-1* en €)

<u>Catégorie</u>	PAS	PSLA	PTZ
1	18 978	29 610	29 610
2	27 756	39 485	39 485
3	33 381	45 672	45 672
4	38 999	50 610	50 610
5	44 641	55 531	55 531
Pers. suppl.	4 498	0	0

PAS (prêt d'accèsion sociale) : arrêté du 27/03/2007 ; PSLA (prêt social de location-accession) : arrêté du 27/03/2007 ; PTZ (nouveau prêt à 0%) : décret du 23/03/2007 Vente HLM : arrêté du 26/11/04 (=plafonds PLI, cf. Ci-contre)

*Entre janvier et mars les revenus considérés sont néanmoins ceux de l'année N-2

Exemple : toujours le même ménage écrira PSA, PSLA et PTZ dans son questionnaire