

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2011

—————
Durée : 2 heures 30

Coefficient : 2,5
—————

Matériel autorisé :

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999)

Documents à rendre avec la copie :

- Annexe 2 page 7/17
- Annexe 12 page 17/17

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ	20 points
DOSSIER 2 : FISCALITÉ IMMOBILIÈRE	10 points
DOSSIER 3 : GESTION LOCATIVE EN HABITAT SOCIAL	15 points
DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	<u>5 points</u>
Total :	50 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 17 pages, numérotées de 1/17 à 17/17.**

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2011
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM
	Page : 1/17

DOSSIER 1 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

La copropriété de la « Résidence du Lavoir », créée en 1992 à Saint-Germain-les-Corbeil (91) est composée de 11 lots. Cette copropriété clôture ses comptes le 31/12 de chaque année.

La société PROXIMA, qui exerce ses activités en transaction/location/gestion locative et copropriété a été désignée syndic par l'assemblée générale du 17/04/2002 et son mandat a été constamment renouvelé.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 1 : Feuille de présence à l'assemblée générale du 28/05/2011

Annexe 2 : Compte de gestion général de la résidence du Lavoir (**à rendre avec la copie**)

Annexe 3 : Extrait du plan comptable de la copropriété

Annexe 4 : État financier de la résidence du lavoir

À l'occasion de l'assemblée générale de la « Résidence du Lavoir » du 28/05/2011, en vue de pouvoir indiquer rapidement le résultat des votes, Monsieur POUTREC, responsable principal de copropriété dans l'entreprise PROXIMA vous a demandé en qualité de gestionnaire « junior » de l'assister lors de cette assemblée générale.

TRAVAIL À FAIRE :

- 11 – Déterminez le nombre de tantièmes, et le cas échéant de copropriétaires, minimal pour obtenir les majorités des articles 24, 25 et 26 si aucun copropriétaire ne s'abstient en utilisant les informations présentées en annexe 1.**
- 12 – Dans le compte de gestion général de l'annexe 2, complétez les cases grisées nécessaires en justifiant votre calcul afin d'être à même de pouvoir répondre aux questions des copropriétaires.**
- 13 – Comment seront affectés les excédents ou les insuffisances de provisions pour l'année 2010 ? Calculez le montant dû ou à devoir par Monsieur GLAVANY.**

Les copropriétaires ont réglé leurs appels de provisions, à l'exception de Monsieur ROZAN qui n'a pas réglé ses quatre appels de provisions pour l'année 2010 (total 3 387,50 €). Le syndic propose d'inscrire en créance douteuse les sommes dues par Monsieur ROZAN à l'assemblée générale et de provisionner le montant à hauteur de 50 %. Cette proposition sera acceptée lors de l'assemblée générale du 28 mai 2011.

TRAVAIL À FAIRE :

- 14 – Enregistrez à l'aide de l'annexe 3 l'écriture passée par le syndic pour constater le caractère douteux de la créance sur le copropriétaire ROZAN.**
- 15 – Enregistrez à l'aide de l'annexe 3 l'écriture qui sera nécessaire pour provisionner à hauteur de 50 % cette créance.**

Vous disposez de l'état financier présenté en **annexe 4**.

TRAVAIL À FAIRE :

- 16 – Expliquez les principales raisons de l'évolution du solde bancaire entre le 31/12/2009 et le 31/12/2010. Serait-il judicieux d'augmenter le montant de l'avance de trésorerie permanente ? Quel montant maximum peut-on envisager en l'espèce ?**

À la suite de l'assemblée générale du 28/05/2011, les copropriétaires ont approuvé les comptes et le budget 2012.

TRAVAIL À FAIRE :

- 17 – Calculez à l'aide de l'annexe 2, le montant dû par Monsieur GLAVANY au titre du 3^{ème} appel de provisions 2011 qui intègre l'affectation de l'insuffisance ou de l'excédent de provisions calculée en question 13.**

DOSSIER 2 – FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Monsieur TEMP, fidèle client de la société, a acquis le 25/04/1997 un appartement neuf sis à Saint-Germain-les-Corbeil (91) à usage de résidence principale.

Le prix d'acquisition s'est élevé à 475 000 francs, somme qu'il convient de majorer des « frais de notaire » (2,78 % du prix d'acquisition, soit 13 205 francs). Divers travaux ont été effectués dans l'appartement, toutefois, une seule facture a pu être retrouvée pour un montant total de 2 120 €.

À la suite d'un déménagement survenu le 02/02/2009, le bien a été vendu le 04/11/2010 pour la somme totale de 155 000 €, dont commission à la charge du vendeur 5 050 €.

La S.C.P. L/B/L, notaires à Évry, a reçu l'acte de vente et corrélativement effectué la déclaration de plus-value de Monsieur TEMP figurant en **annexe 6**.

Monsieur TEMP est très surpris d'être imposable au titre de la plus-value réalisée et demande conseil à Monsieur POUTREC qu'il connaît bien. Ce dernier, peu rompu aux questions fiscales et sachant que vous êtes titulaire d'un BTS professions immobilières fraîchement obtenu, vous demande si vous pouvez apporter à titre gracieux et amical quelques conseils à Monsieur TEMP.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 5 : Informations sur le régime d'imposition des plus-values immobilières.

Annexe 6 : Déclaration de plus-value immobilière de Monsieur TEMP.

TRAVAIL À FAIRE :

21 – Justifiez les raisons de l'assujettissement de Monsieur TEMP à l'impôt sur les plus-values immobilières en regard des éléments communiqués dans l'énoncé et des annexes dont vous disposez.

22 – Justifiez les choix effectués par le notaire concernant les lignes 22 et 23 en annexe 6.

23 – La plus-value de 11 249 € calculée en annexe 6 devra-t-elle être mentionnée par Monsieur TEMP sur sa déclaration de revenus 2010 ? Justifiez votre réponse.

Nb : on rappelle que la conversion franc/euro se fait sur la base d'un euro pour 6,55957 francs et que la déclaration a été effectuée sans erreur. Il n'est donc pas demandé de vérifier les chiffres portés sur la déclaration.

DOSSIER 3 – GESTION LOCATIVE EN HABITAT SOCIAL

L'OP HLM « Les Domaines », rue de la Victoire 77100 Meaux, est propriétaire de logements conventionnés dans toute l'Ile de France et particulièrement en grande couronne dans le département de Seine-et-Marne. Vous êtes chargé(e) d'assister la gestionnaire, Mademoiselle Lise ROUSSELOT, dans les tâches inhérentes à l'attribution des logements et à la gestion des loyers. Vous préparez à cet effet le dossier d'une locataire qui doit être présenté en commission d'attribution.

Vous disposez des annexes :

Annexe 7 : Fiche de synthèse présentée en commission d'attribution

Annexe 8 : Descriptif du logement

Annexe 9 : Plafonds de ressources au 01/01/2011

Annexe 10 : Conditions d'attribution des HLM, extrait du CCH

Annexe 11 : Présentation du calcul de la surface corrigée

Annexe 12 : Fiche de solvabilité du locataire (**à rendre avec la copie**)

Madame FONSECA Sylvia a complété un dossier de demande de logement en préfecture. Ce dossier a été communiqué à la gestionnaire de l'OP HLM qui doit le présenter en commission d'attribution. Vous êtes chargé(e) de préparer tous les documents à présenter lors de cette commission. Vous prenez connaissance de l'ensemble du dossier et des documents présentés en annexes.

Lors de sa séance du 10/02/2011, la commission donne un avis favorable relatif au dossier de Madame FONSECA qui se verrait attribuer un appartement T3 dans une résidence sise 2 Square Gaudry 77100 MEAUX.

TRAVAIL À FAIRE :

- 31 – Justifiez à l'aide des annexes 7 à 10 le fait que Madame FONSECA peut bénéficier de l'attribution d'un logement H.L.M.**
- 32 – Justifiez à l'aide des annexes 7 et 11 le montant du loyer demandé.**
- 33 – Complétez la fiche de solvabilité du locataire en annexe 12 (à rendre avec la copie) que vous soumettrez à la commission d'attribution.**
- 34 – Énumérez les raisons justifiant l'avis favorable de la commission d'attribution concernant la demande de Madame FONSECA.**
- 35 – Rédigez le courrier qui sera signé par la gestionnaire informant la locataire de la décision de la commission et invitant cette dernière à prendre rendez-vous pour signer le bail à l'agence de Meaux.**

DOSSIER 4 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT SA HLM LES DOMAINES

Vous êtes chargé(e) par la gestionnaire (Mademoiselle Rousselot) de visiter l'appartement avant l'entrée dans les lieux de Madame Fonseca et de rédiger un rapport de visite.

Extrait du rapport et des photos :

Photo N°1 : condensation dans le séjour



Extrait du rapport :

« L'électricité semble usagée, je n'ai pas vu de **mise à la terre** ni de **disjoncteurs différentiels (ou inter-différentiels)** »

TRAVAIL À FAIRE :

- 41 – À partir de la photo N° 1, donnez deux causes possibles à cette condensation et un remède pour chacune des causes.
- 42 – Expliquez les deux termes soulignés et en gras employés dans l'extrait du rapport sur l'installation électrique.

DOSSIER 4 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT SA HLM LES DOMAINES

Vous êtes chargé(e) par la gestionnaire (Mademoiselle Rousselot) de visiter l'appartement avant l'entrée dans les lieux de Madame Fonseca et de rédiger un rapport de visite.

Extrait du rapport et des photos :

Photo N°1 : condensation dans le séjour



Extrait du rapport :

« L'électricité semble usagée, je n'ai pas vu de mise à la terre ni de disjoncteurs différentiels (ou inter-différentiels) »

TRAVAIL À FAIRE :

- 41 – À partir de la photo N° 1, donnez deux causes possibles à cette condensation et un remède pour chacune des causes.
- 42 – Expliquez les deux termes soulignés et en gras employés dans l'extrait du rapport sur l'installation électrique.

ANNEXE 1

Feuille de présence à l'assemblée générale du 28/05/2011

Feuille de présence « Résidence du lavoir » 28/05/2011

Lots	Copropriétaires	tantièmes	signature	mandataires
1	Nadot	85	<i>nadot</i>	
2	Guignard	87	<i>guignard</i>	
3	Saget	94	<i>saget</i>	
4	Glavany	106	<i>glavany</i>	
5	Gavoille	102		<i>glavany</i>
6	Guillaumet	76		
7	Reine	112		
8	Rastel	85	<i>rastel</i>	
9	Bigand	96		
10	Dellys	107		<i>guignard</i>
11	Rozan	50		
		1000		

Absents : 334.

ANNEXE 2

Compte de gestion général de la Résidence du lavoir

à rendre avec la copie en complétant les cases grisées nécessaires

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				BUDGET PREVISIONNEL						
	POUR APPROBATION DES COMPTES				POUR APPROBATION DES COMPTES				BUDGET PREVISIONNEL						
	EXERCICE 2009 APPROUVE N-1	EXERCICE 2010 Clos BUDGET VOTE N	EXERCICE 2010 réalisé A APPROUVER N	BUDGET 2011 VOTE N+1	BUDGET 2012 A VOTER N+2	EXERCICE 2009 APPROUVE N-1	EXERCICE 2010 Clos BUDGET VOTE N	EXERCICE 2010 réalisé A APPROUVER N	BUDGET 2011 VOTE N+1	BUDGET 2012 A VOTER N+2	EXERCICE 2009 APPROUVE N-1	EXERCICE 2010 Clos BUDGET VOTE N	EXERCICE 2010 réalisé A APPROUVER N	BUDGET 2011 VOTE N+1	BUDGET 2012 A VOTER N+2
60 Achats et fournitures	6674,52	6750	7896,38	7000	6750	701 Provisions copropriétaires	67750	67750	71250	73250	66000	67750	67750	71250	73250
601 eau						711 subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602 électricité	954,12	1000	973,25	1000	1000	712 indemnités assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0
603 chauffage	18749,63	20000	22974,11	22000	23000	714 produits divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
604 autres	0	0	0	0	0	716 produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61 Services extérieurs	2974,12	3000	3058,36	3100	3200										
611 nettoyage	14792,1	15000	14902,37	15500	16000										
612/613 locations	0	0	0	0	0										
614 maintenance	1347,28	1500	1489,65	1525	1550										
615 entretien	1015,47	1000	2017,41	1025	1050										
616 assurances	739,58	750	756,21	750	750										
62 Frais administratifs	3402,92	3500	3441,94	3600	3700										
621 honoraires syndic gestion															
622 autres honoraires syndic	218,74	250	356,32	250	250										
623 autres	0	0	0	0	0										
63 impôts et taxes	0	0	0	0	0										
64 frais de personnel	14644,96	15000	15087,65	15500	16000										
TOTAL CHARGES	65513,44	67750	72953,65	71250	73250	TOTAL PRODUITS	66000	67750	71250	73250	66000	67750	71250	73250	
EXCEDENT SUR OPERATIONS COURANTES						INSUFFISANCE SUR OPERATIONS COURANTES									

Les cases grisées nécessaires sont à compléter et l'annexe doit être rendue avec la copie

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2011
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Page : 7/17
	Code : PIE5GIM

ANNEXE 3

Extrait de Plan comptable conforme à l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Classe 4 Copropriétaires et tiers

<p>40 Fournisseurs : 401 Factures parvenues 408 Factures non parvenues 409 Fournisseurs débiteurs</p> <p>42 Personnel : 421 Rémunérations dues</p> <p>43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux : 431 Sécurité sociale 432 Autres organismes sociaux</p> <p>44 État et collectivités territoriales : 441 État et autres organismes - subventions à recevoir 442 État - impôts et versements assimilés 443 Collectivités territoriales - aides</p> <p>45 Collectivité des copropriétaires : 450 Copropriétaire individualisé 450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel 450-2 Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles 450-3 Copropriétaire - avances 450-4 Copropriétaire - emprunts 459 Copropriétaire - créances douteuses</p>	<p>46 Débiteurs et créditeurs divers : 461 Débiteurs divers 462 Crédeurs divers</p> <p>47 Compte d'attente : 471 Compte en attente d'imputation débiteur 472 Compte en attente d'imputation créditeur</p> <p>48 Compte de régularisation : 486 Charges payées d'avance 487 Produits encaissés d'avance</p> <p>49 Dépréciation des comptes de tiers : 491 Copropriétaires 492 Personnes autres que les copropriétaires</p>
--	---

Classe 6 Comptes de charges

<p>60 Achats de matières et fournitures : 601 Eau 602 Électricité 603 Chauffage, énergie et combustibles 604 Achats produits d'entretien et petits équipements 605 Matériel 606 Fournitures</p> <p>61 Services extérieurs : 611 Nettoyage des locaux 612 Locations immobilières 613 Locations mobilières 614 Contrats de maintenance 615 Entretien et petites réparations 616 Primes d'assurances</p> <p>62 Frais d'administration et honoraires : 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété 6211 Rémunération du syndic 6212 Débours 6213 Frais postaux 622 Autres honoraires du syndic 6221 Honoraires travaux 6222 Prestations particulières 6223 Autres honoraires 623 Rémunérations de tiers intervenants 624 Frais du conseil syndical</p>	<p>63 Impôts - taxes et versements assimilés : 632 Taxe de balayage 633 Taxe foncière 634 Autres impôts et taxes</p> <p>64 Frais de personnel : 641 Salaires 642 Charges sociales et organismes sociaux 643 Taxe sur les salaires 644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)</p> <p>66 Charges financières des emprunts, agios ou autres : 661 Remboursement d'annuités d'emprunt 662 Autres charges financières et agios</p> <p>67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles : 671 Travaux décidés par l'assemblée générale 672 Travaux urgents 673 Etudes techniques, diagnostic, consultation 677 Pertes sur créances irrécouvrables 678 Charges exceptionnelles</p> <p>68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses</p>
--	--

ANNEXE 5

Éléments d'information sur la notion de résidence principale en regard du régime des plus values immobilières

Exonération lors de la cession :

Cette exonération concerne la résidence principale et ses dépendances immédiates. La résidence au jour de la cession doit être habituelle et effective. Il s'agit du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année.

Dans le principe, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Toutefois, il est admis, lorsque l'immeuble a été occupé jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération ne soit pas écartée à la condition que la cession intervienne dans les délais normaux de vente. Il n'y a pas de délai de principe. Cependant, pour l'Administration un délai d'une année doit constituer le délai maximal.

Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale dont la cession est exonérée, sont également exonérées, à condition que leur cession intervienne simultanément avec celle de la résidence principale elle-même.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2011
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM	Page : 10/17

ANNEXE 6 (1/2)

Déclaration de plus-value immobilière de Monsieur TEMP

 12359*04 ANNEE 2010	 <i>Liberté - Égalité - Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
---	---	--

DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS.....

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U)

Rédacteur de l'acte	
Nom	Maître Michel BEAUVAL
Adresse	Immeuble le Mazière, Rue des Mazières ÉVRY
Numéro CRPCEN	
Désignation du cédant (Si l'immeuble est détenu par une société remplir p. 3)	
Nom et prénoms ou forme et dénomination	Monsieur TEMP
Adresse du domicile ou siège social	Rue Paul Valéry SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91250)
Pays	
Numéro SIREN et code APE	
Désignation du représentant accrédité pour les non-résidents ou associés non-résidents	
Nom et prénoms ou dénomination sociale	
Adresse ou siège social en France	
<p>Engagement du représentant : Je soussigné _____, agissant en qualité de (1), _____ accepte de représenter le vendeur non-résident désigné ci-dessus ou les associés non-résidents de la société cédante désignée ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI). Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses (leurs) lieu(x) et place(s), le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessus, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, si ce même vendeur est une personne morale passible de la taxe annuelle de 3 % prévue à l'article 990 D du code précité, à acquitter cette taxe en ses lieu et place. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées.</p> <p>(1) Si le représentant est une personne morale, indiquez la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...)</p> <p>Fait à _____ Le _____ Signature (précédée de la mention « lu et approuvé »)</p>	
Désignation du bien cédé	
Nature (construction, terrain à bâtir, terre agricole, etc.) Si terrain nu rendu constructible, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible	Une copropriété
Superficie et désignation cadastrale	
Si peuplement forestier préciser le nombre d'hectares cédés	3 rue Pierre de Coubertin SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL
Adresse de l'immeuble	
Renseignements relatifs à la cession	
Nature et date du transfert de propriété	
Nom ou dénomination de l'acquéreur	DESMA Catherine Marie Odile
Adresse ou siège social de l'acquéreur	Square Alain Fournier SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL
Numéro SIREN et code APE	
Origine de propriété	
Date d'acquisition du bien cédé	25 avril 1997
Date de début des travaux (pour une construction)	
Date d'acquisition du terrain (pour une construction)	
Mode d'acquisition du bien cédé	À titre onéreux <input checked="" type="checkbox"/> par succession <input type="checkbox"/> par donation <input type="checkbox"/>
Le bien cédé est-il détenu en indivision ?	<input type="checkbox"/>
	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Pourcentage détenu en indivision

ANNEXE 6 (2/2)

Détermination de la plus-value brute	
10 Prix de cession ou indemnité d'expropriation	149.950,00
11 Charges et indemnités supportées par l'acquéreur.....	+
12 Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment, frais de représentation fiscale)..	-
13 Prix de cession corrigé (lignes 10 + 11 - 12)	= 149 950,00
20 Prix d'acquisition ou valeur vénale	72 413,00
21 Charges et indemnités (montant réel).....	+
22 Frais d'acquisition	
• à titre gratuit (montant réel)	
• à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition).....	+ 5 431,00
23 Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration (montant réel ou fixé à 15% du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	+ 10 862 ,00
24 Frais de voirie, réseaux et distribution.....	+
25 Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (lignes 20 + 21 + 22 + 23 + 24)	= 88 706
30 Plus-value brute (ligne 13 – ligne 25)	= 61.244,00
Détermination de la plus-value nette imposable	
40 Abattement pour durée de détention	
41 Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^{ème} année.....	8
42 Taux de la réduction (ligne 41 x 10 %).....	80 %
43 Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 42)	- 48 995,00
44 Plus-value imposable (ligne 30 – ligne 43)	+12 249,00
<i>Lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divisées ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 43 incluse pour chacune des fractions (utilisez plusieurs 2048 Imm p.2)</i>	
45 Plus-value imposable globale.....	= 12 249,00
<i>La ligne 45 doit comprendre le total des plus-values déterminées pour chaque fraction de bien.</i>	
46 Abattement fixe.....	- 1 000,00
50 Plus-value nette imposable (ligne 44 ou 45 – ligne 46)	= 11 249,00

ANNEXE 7

Fiche de synthèse présentée en commission d'attribution SA HLM Les domaines Séance du 10/02/2011

I - Renseignements concernant le logement

- Résidence	MEAUX T2 3002
- Date de construction	1980
- Adresse du logement	2 Square GAUDRY 77100 MEAUX (commune de l'Ile-de-France)
- Statut	Habitation à Loyer Modéré
- Catégorie	PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- Prix mensuel au m ² de surface corrigée fixé par le C.A de la S.A H.L.M (2011)	2,71 €
- Type de logement	3 pièces
- Surface réelle / corrigée	71 m ² / 113 m ²
- Loyer mensuel logement	306,23 €
- Provisions pour charges mensuelles	190,27 €
- Total quittance	496,50 €

II - Renseignements concernant le demandeur

- Nom, Prénom	FONSECA Sylvia
- Adresse	4 rue de la Fauchaison 77100 MEAUX
- Situation familiale	Célibataire 30 ans
- Nombre d'enfants/personnes à charge	2
- Justificatif d'identité	Titre de séjour valable jusqu'au 22/12/2013
- Revenus imposables 2009	5 842 €
- Motif	Hébergée chez ses parents
- Catégorie de ménages	4

III - Ressources mensuelles du ménage

Revenu professionnel du postulant	1 009,87 €
Revenu professionnel autre occupant	0,00
Total ressources mensuelles nettes	1 009,87 €

DOSSIER

ACCEPTÉ

ACCEPTÉ AVEC GARANT

REFUSÉ

ANNEXE 8

Descriptif de logement :

Pièces habitables	Surface réelle en m²	Equipement installé
Cuisine	8 m ²	Eau froide et chaude évier
séjour	18 m ²	
Chambre 1	11 m ²	
Chambre 2	12 m ²	
Annexes		
Salle d'eau	4 m ²	Eau froide, eau chaude lavabo et une baignoire avec eau froide et chaude
Rangement	3 m ²	
WC	1 m ²	1 WC
Entrée, dégagements	7 m ²	
Balcon/terrasse/loggia	7 m ²	

ANNEXE 9

Plafonds de ressources au 1/01/11 (revenus imposables 2009)

Paris et communes limitrophes

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1	12 956	23 553	30 619
2	21 120	35 200	45 760
3	27 686	46 144	59 987
4	30 303	55 093	71 621
5	36 050	65 548	85 212
6	40 568	73 759	95 887

Reste de l'Île-de-France

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1	12 956	23 553	30 619
2	21 120	35 200	45 760
3	25 388	42 314	55 008
4	27 875	50 683	65 888
5	33 001	60 000	78 000
6	37 135	67 517	87 772

Autres régions

Catégorie de ménage	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

ANNEXE 10

Conditions d'attribution des HLM, extrait du C.C.H.

Les commissions d'attribution procèdent à l'examen des demandes en tenant compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions actuelles de logement du ménage. Elles attribuent les logements disponibles en priorité aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence.

ANNEXE 11

Présentation du calcul de la surface corrigée

I - CORRECTIFS APPLICABLES À CHAQUE PARTIE DU LOCAL (Décret 48-1766 du 22-11-1948 modifié)								
Nature des différentes parties du local (art. 2 à 4) 1	SURFACE RÉELLE arrondie au m ² le plus proche (art. 5) 2	COEFFICIENT correspondant à la nature des pièces (art. 6) 3	SURFACE UTILE Col 2 x Col 3 (art. 7) 4	COEFFICIENT APPLICABLE AUX PIÈCES				SURFACE CORRIGÉE Pièces : Col 4 x Col 8 Annexes : Col 2 x Col 3 9
				Éclairément (art. 8) 5	Ensoleillement (art. 9) 6	Vues (art. 10) 7	Moyenne des colonnes 5.6.7 (art. 7) 8	
PIÈCES HABITABLES								
Cuisine	8,00	1,00	8,00	1,00	0,90	1,00	0,966	7,73
Séjour	18,00	1,00	18,00	1,00	0,90	1,00	0,966	17,39
Chambre 1	11,00	1,00	11,00	1,00	0,90	1,00	0,966	10,63
Chambre 2	12,00	1,00	12,00	1,00	0,90	1,00	0,966	11,59
Chambre 3		1,00		1,00	0,90	1,00	0,966	
ANNEXES								
Salle d'eau	4,00	1,00						4,00
Rangement	3,00	0,60						1,80
W.-C.	1,00	1,00						1,00
Entrée, Dégagements	7,00	0,60						4,20
Balcon/terrasse/loggia	7,00	0,60						4,20
Total des surfaces des différentes parties du local	71,00			Surface utile du local				62,53
III - ÉQUIVALENCES SUPERFICIELLES DES ÉLÉMENTS D'EQUIPEMENT INSTALLÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (art. 14)				II - CORRECTIF D'ENSEMBLE DU LOCAL				
NATURE	Nombre d'unités	ÉQUIVALENCE		a) entretien et vétusté (art.12)	1,10			
		Par unité	Totale	b) situation (art.13)	1,10			
Eau froide Evier (avec vidange)	1	3,50	3,50	coefficient moyen (a+b / 2)				1,10
Eau froide Bac ou Baignoire	1	0,50	0,50					
Eau froide Lavabo	1	0,40	0,40					
Eau froide bidet		0,40	0,00	Surface utile du local x coefficient moyen				68,79
Eauc haude bidet		0,50	0,00					
Eau chaude Evier	1	1,00	1,00					
Eau chaude Bac ou Baignoire	1	6,00	6,00	Report du total des équivalences superficielle (III)				44,90
Eau chaude Lavabo	1	0,50	0,50					
Eau chaude Douche		1,00	0,00	IV. SURFACE CORRIGÉE DU LOCAL				
W.-C.	1	6,00	6,00	<i>Diminution pour absence d'ascenseur (1) (art. 16)</i>				non
Baignoire	1	4,00	4,00	-				%
Douche/Bac à laver		2,00						
Lavabo, Bidet	1	1,00	1,00					
Chauffage (ind=2.5;coll=3)	5	3,00	15,00					
Electricité	1	2,50	2,50					
Gaz	1	1,50	1,50					
Vide-ordures (ind=4;coll=2)	1	2,00	2,00	<i>Majoration pour Usage professionnel (30%) :</i>				non
Monte charges		4,00	0,00	SURFACE CORRIGÉE TOTALE				113,69
Eau Froide suppl. (M.à L.)		0,40	0,00	arrondir au m2 inférieur				113
Meuble évier		0,50	0,00					
Interphone		1,00	0,00					
Cave	1	1,00	1,00					
TOTAL III			44,90					

Académie : _____ Session : _____
 Examen ou Concours _____ Série* : _____
 Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____
 Épreuve/sous-épreuve : _____
 NOM : _____
(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)
 Prénoms : _____ N° du candidat
 Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

ANNEXE 12
Fiche de solvabilité du locataire
(à compléter et rendre avec la copie)

ÉLÉMENTS	SOMMES
Ressources mensuelles	
Quittance totale	
APL (estimation)	340,32
Charges de logement nettes (1)	
Taux d'effort	
Reste à vivre (2)	

- (1) La société gestionnaire perçoit directement les APL.
 (2) Il s'agit de calculer les ressources résiduelles après paiement de la part de loyer à la charge du locataire.