

**185 060** annonces de logements neufs et de terrains

**Les pistes pour emprunter malin**

Publié le 06/10/2014, dans : Financer, Prêts immobiliers

**Avec des conditions de crédit particulièrement favorables, le nouveau prêt à taux zéro dans le neuf et les prêts complémentaires offrent de solides opportunités.**

A+ A- | Réactions (0) | Imprimer

Partager

Malgré des taux de crédit extrêmement faibles, les acquéreurs se font rares dans le logement neuf. D'où une construction en crise alors que les besoins en logements restent immenses. Selon les sources, il manquerait 800 000 à 1 million de logements pour satisfaire les besoins de la population, notamment dans les secteurs tendus (grandes agglomérations, région parisienne...). Or, selon le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, à fin juillet 2014, si les autorisations de construire augmentent de 2,2 % sur les trois derniers mois par rapport au trimestre précédent, elles restent en fort retrait : 391 474 logements autorisés sur les douze derniers mois, soit une baisse de 17 %, alors que le gouvernement en promettait 500 000 par an. Pour inverser cette tendance, un premier plan de relance de la construction a été annoncé le 25 juin dernier qui comporte plusieurs volets dont l'un concerne l'accession à la propriété et ses dispositifs de financement. En particulier le prêt à taux zéro (PTZ) qui est modifié, à compter du 1er octobre dans le neuf, notamment dans les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes. Le logement ancien à rénover en secteur rural est également concerné à compter de 2015, ses modalités devant être précisées dans la loi de finances pour 2015.



© MANGALLYPOP / FOTOLIA

**Le PTZ devrait retrouver des couleurs**

Depuis quelques années, sa production avait drastiquement baissé sous l'effet de modalités d'attribution fortement recentrées (suppression de son accès dans l'ancien notamment). Sa production devrait passer de 44 000 en 2013 à 80 000 en 2015. Autre mesure du plan de relance gouvernemental, l'harmonisation des barèmes de ressources du prêt à l'accession sociale (PAS) sur ceux du PTZ. « L'augmentation des plafonds PAS permettra à davantage de ménages modestes primo-accédants d'être bénéficiaires de la garantie publique », explique-t-on au ministère. D'autres mesures de ce plan de relance vont favoriser la construction : simplification de la réglementation pour dégager plus vite du foncier, mais aussi des normes de construction pour faire baisser les coûts et permettre à plus de ménages d'acheter leur logement neuf.

**La TVA à 5,5 % dans 1300 quartiers prioritaires**

Pour compléter ce plan, le 29 août dernier, le Premier ministre, Manuel Valls et la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, Sylvia Pinel, ont annoncé un nouveau train de mesures également destinées à relancer la construction : différé de remboursement du PTZ allongé, taux de TVA à 5,5 % pour les jeunes ménages modestes qui accèdent à la propriété dans 1300 quartiers prioritaires de la politique de la ville et abattement exceptionnel de 100 000 € pour les donations de nouveaux logements neufs aux enfants et petits-enfants réalisées jusqu'à fin 2016.

**L'investissement locatif revu et amélioré**

Des mesures d'ores et déjà en vigueur (depuis le 1er septembre) visent l'investissement locatif et le dispositif Pinel : possibilité d'investir sur 6,9 ou 12 ans et de louer à des ascendants ou descendants sous certaines conditions. Bref, la rentrée offre de nouvelles opportunités aux acquéreurs qui cherchent à s'offrir un toit ou à investir pour louer. D'autant que les conditions d'emprunt sont très attractives. Selon le courtier Credixia, les meilleurs taux s'établissent aujourd'hui autour de 2,30 % sur 15 ans, 2,45 % sur 20 ans et 3 % sur 25 ans. De quoi aiguïser bien des appétits !

Christine Lambert © Explorimmoneuf.com

**À lire aussi :**

- » N'oubliez pas les frais de dossier !
- » Assurance : la nouvelle donne
- » Combien ça coûte ?
- » Taux fixe ou révisable ?
- » Ulrich Morel : "Il faudrait obliger les banques à prêter"
- » Le PAS, un bon complément
- » Quel apport faut-il ?
- » Action Logement, PEL... les atouts des petits prêts
- » Les aides au logement en Île-de-France
- » Un coup de pouce supplémentaire
- » 3 questions à Sophie Magnan
- » Le bon plan du différé de remboursement
- » Des exemples à la clé
- » Prêt à taux zéro : qu'est-ce qui change ?
- » Le pouvoir d'achat immobilier bien orienté ?

**RÉAGISSEZ À CET ARTICLE EN AJOUTANT VOTRE COMMENTAIRE**
**COMMENTAIRES**

Réactions (0)

Soyez le premier à réagir.

REJOIGNEZ LA COMMUNAUTÉ EXPLORIMMO : INFOS, BONNS PLANS ET PLUS POUR RÉUSSIR VOTRE RECHERCHE !

Devenir fan

Nous suivre