

## LES PRÊTS AIDÉS PERMETTENT DE FINANCER SON PROJET

# DES COUPS DE POUCE À SAISIR

**Il est parfois difficile** d'accéder à la propriété, surtout lorsqu'il s'agit du premier achat, le prix de la pierre ayant atteint des niveaux records. Pour donner un coup de pouce, les pouvoirs publics ont mis en place une série d'aides. Les différents prêts à taux préférentiels ou nuls existent pour financer ceux qui veulent se lancer dans l'acquisition de leur résidence principale. Mis bout à bout, ils permettent de diminuer les mensualités de son crédit principal. Les banques considèrent ces sommes comme faisant partie intégrante de l'apport personnel.

### Le prêt à taux zéro pour les primo-accédants

Le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur premier logement. Il est accordé à tout particulier n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans. Pour favoriser l'accès à la propriété, le gouvernement a renforcé le PTZ en 2016, et reconduit cette mesure en janvier 2017. La part du financement a été étendue jusqu'à 40 % du bien immobilier. Jusqu'ici réservé aux habitants neufs, le PTZ peut désormais concerner les logements anciens sous condition de travaux, dans l'ensemble du pays. Il doit être obligatoirement complété par d'autres prêts immobiliers ou éventuellement des apports personnels, et est soumis à des plafonds de ressources. Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.



Les conditions d'éligibilité diffèrent selon les soutiens accordés aux particuliers.

### Le prêt action logement des entreprises privées

Accordé sous condition de ressources du bénéficiaire, ce prêt à des taux très compétitifs (ex-1 % patronal) est destiné aux salariés (ou retraités depuis moins de cinq ans) d'une entreprise privée employant au moins dix personnes. Il permet de financer une partie de l'achat de sa résidence principale et est destiné aux primo-accédants ou à ceux qui doivent déménager pour des raisons profession-

nelles. D'une durée maximum de vingt ans, son montant peut varier de 7 000 à 25 000 euros en fonction de la zone géographique, mais ne doit pas dépasser 30 % du coût total de l'opération.

### Le prêt Paris Logement 0 % pour les résidents de la capitale

Avec ce prêt à taux zéro, la ville de Paris se propose d'aider les ménages parisiens primo-accédants s'ils peuvent justifier d'un an de résidence dans la capitale. Le

bien peut être neuf ou ancien, mais doit être situé dans la Ville lumière, dans les limites du périphérique. Le logement doit devenir la résidence principale du ménage dans l'année qui suit l'achat. Des plafonds de ressources sont toutefois fixés : 36 239 euros pour une personne seule, 51 127 pour un couple. Le prêt est cumulable avec le PTZ de l'Etat. Il varie de 24 200 à 39 600 euros pour tous les types d'opérations, que le logement soit neuf ou ancien, et doit être remboursé sur quinze ans. Le montant total des emprunts pour une durée supérieure à cinq ans doit être au moins égal à 90 % du prix d'achat du logement, hors travaux et frais de notaire.

### Le prêt d'accession sociale pour les revenus modestes

Le prêt d'accession sociale (PAS) est destiné aux ménages modestes qui désirent accéder à la propriété. Seuls les banques et établissements financiers ayant passé une convention avec l'Etat pour financer la construction et l'achat de logements peuvent l'accorder. Ce prêt s'étend de cinq à trente ans et permet de bénéficier des APL (dont la somme sera ensuite déduite du montant de la mensualité du crédit), mais aussi de frais de dossier plafonnés à 500 euros et de frais de garanties réduits. Les revenus des particuliers doivent être inférieurs à un plafond. Ce dernier varie en fonction du lieu où se situe le bien, et du nombre de personnes censées l'habiter. •

## 3 QUESTIONS À Estelle Laurent, responsable de communication à Credixia

### «LA CAPACITÉ D'ÉPARGNE RESTE PRIMORDIALE»



#### A quoi faut-il faire attention lorsque l'on consulte un banquier pour un emprunt ?

Avant de donner leur feu vert, les banques épluchent votre situation. Elles regardent en priorité la capacité d'épargne. Ce n'est pas nécessaire d'avoir de gros revenus ou de mettre de côté tous les mois des sommes importantes. Le simple fait d'apporter la preuve d'une capacité d'épargne, même modeste, rassure. Ensuite, la situation professionnelle est examinée. Un CDI sera bien entendu le bienvenu mais cela ne signifie pas pour autant que les autres cas de figure sont exclus. En cas de CDD, il faut apporter

la preuve d'une stabilité sur trois ans. Même constat pour les travailleurs indépendants : trois ans d'activité stable apporteront les gages nécessaires.

#### La bonne tenue du compte courant est-elle requise ?

Absolument. Il faut éviter d'être en découvert en permanence, cela risque de compromettre toute demande. Mais seuls les trois derniers mois précédant la demande sont épluchés. Il faut juste se «tenir à carreau» pendant cette période. D'un point de vue général, il est inutile de tenter de dissimuler des informations à son banquier. Si ce dernier s'en

aperçoit, vous serez fiché dans son établissement. Mais, en général, les conseillers bancaires et les courtiers sont très vigilants.

#### Quel est l'avantage de faire appel à un courtier ?

On peut bien évidemment consulter sa banque mais un courtier est l'assurance d'avoir accès aux meilleurs taux du marché. C'est aussi un moyen d'optimiser son financement. Par exemple, les courtiers connaissent bien l'ensemble des prêts aidés auxquels le particulier peut prétendre, surtout s'il s'agit d'une première acquisition.