

LES AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Il est aujourd'hui plus difficile d'accéder au crédit, et donc de financer l'achat d'un bien immobilier. A condition de répondre à certains critères, des prêts aidés peuvent cependant donner un coup de pouce au candidat à l'accession à la propriété.

Tour d'horizon des aides existantes.

■ 1 – Le PTZ+ (Prêt à taux zéro)

Au 1er janvier 2013, le PTZ+ est accordé uniquement pour les achats dans le neuf, et seulement aux primo-accédants qui répondent à certaines conditions de ressources.

Les plafonds dépendent de la zone géographique du logement et de la composition du ménage.

Il ne faut pas nécessairement être un ménage très modeste pour en profiter, puisque près des 2/3 des emprunteurs répondent aux critères.

Le montant maximal du PTZ+ dépend aussi de critères géographiques et familiaux.

Enfin, le PTZ+, dont la durée de remboursement va jusqu'à 25 ans, ne peut pas dépasser la moitié du prix d'achat du logement.

■ 2 – Les PAS prêt (Accession Sociale)

Ce prêt aidé est réservé aux primo-accédants et ne finance que l'achat d'une résidence principale, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Pour en bénéficier, il faut répondre à des plafonds de ressources, plus faibles que ceux du PTZ+, mais toujours en fonction de la taille du ménage et de la zone géographique du logement.

Le PAS est accordé à un taux d'intérêt qui varie car il dépend de la banque prêteuse.

Coup de pouce non négligeable : les emprunteurs qui répondent aux conditions d'octroi peuvent déduire les APL (aides au logement) de la mensualité d'emprunt de leur PAS.

■ 3 – Le PEL (Prêt Epargne Logement)

A condition d'avoir souscrit un PEL (plan d'épargne logement) depuis au moins 4 ans, ou un CEL (compte épargne logement) depuis au moins 18 mois, il devient possible de demander à sa banque un crédit épargne logement.

Le montant maximum de l'emprunt dépend des sommes épargnées.

Le taux d'intérêt de ce crédit varie en fonction de la date d'ouverture du PEL. Les plus anciens ne sont pas très compétitifs, mais comme le prêt épargne logement est considéré par les banques comme un apport, il peut être parfois intéressant d'emprunter un peu plus cher par ce biais pour obtenir un crédit.

■ 4 – Le Prêt 1% logement

Réservé aux employés des entreprises de plus de dix salariés qui cotisent auprès d'un organisme de 1% logement, ce crédit n'est accordé qu'aux primo-accédants qui achètent leur résidence principale (neuf ou ancien).

Les critères d'attribution sont variables selon les entreprises et les organismes collecteurs du 1% logement.

Ce prêt est commercialisé au taux de 1,5% hors frais de dossier, et ne peut pas financer plus de 50% de l'achat.

■ 5 – Les prêts des collectivités et organisme

Les mairies, départements et régions aident les ménages modestes à financer l'acquisition de leur logement par le biais de subventions et de prêts aidés.

Pour en profiter, il faut presque toujours justifier de conditions de ressources, ou acheter un logement en BBC.

Les crédits peuvent aussi servir à financer des travaux de réhabilitation « verts ».

Pour savoir comment en bénéficier, il faut contacter le service d'urbanisme de la mairie. Il est également possible de trouver des informations sur le site d'Habitat et Développement (Rubrique Faire des travaux, améliorer mon logement), qui donne une liste des dispositifs locaux et nationaux.