

Les prêts pour l'achat de votre résidence principale ⁽¹⁾

COMMENT EMPRUNTER AU MIEUX DE VOS INTÉRÊTS ?

- Il existe de très nombreuses formules de prêts présentant chacune des avantages. En réalité tout dépend de votre situation personnelle qui vous ouvre des droits auxquels on ne pense pas toujours. Une étude approfondie de toutes les possibilités offertes est indispensable avant de signer.
- N'oubliez pas que, outre le logement, seront à payer, le jour de l'acte de vente, les frais d'hypothèque (1 % du prêt), les honoraires de notaire et les frais d'enregistrement (environ 2,8 % du prix de vente).

L'APPORT PERSONNEL

D'une manière simple, il peut s'analyser comme étant la fraction de l'argent que vous possédez et qui va vous servir à acheter votre logement. C'est donc avant tout vos économies, votre épargne personnelle. Cette épargne peut-être sur un livret, dans un compte en banque, mais aussi dans un plan d'épargne logement ou un compte épargne logement. Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 50 personnes, le montant de votre participation aux résultats constitue un autre aspect de votre épargne.

LES PRÊTS SPÉCIAUX LIÉS À VOTRE STATUT PROFESSIONNEL

Dans cette catégorie se rangent les crédits aux fonctionnaires dont les montants varient en fonction du type de logement ainsi que les prêts 1 % patronaux si l'entreprise a plus de 10 salariés. Ces derniers prêts sont consentis à des taux privilégiés et peuvent aller jusqu'à 15 000 €.

LES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT

Pour l'achat de votre résidence, le principal prêt aidé par l'Etat est le prêt à taux zéro. Une fiche particulière lui est consacrée. Mais il existe d'autres prêts bénéficiant d'une aide de l'Etat.

Le Plan d'Épargne Logement (PEL)

Sa principale caractéristique est que le montant du prêt auquel vous pouvez prétendre sera entièrement fonction de votre effort d'épargne. En effet, le plan doit être ouvert depuis au moins 4 ans et au maximum 10 ans.

Les fonds retirés sont destinés à financer l'achat de biens d'équipement pour le logement à usage de résidence principale et la réalisation de travaux de ce même logement. Le versement minimum est de 225 € par an. Votre épargne est actuellement rémunérée au taux de 2,50 % hors prime d'état. Cette épargne est plafonnée à 61 200 € et peut donner lieu à une prime d'état de 1 % (plafonnée à 1 525 €).

Le prêt que vous pouvez contracter dépend des intérêts que vous auriez rapportés les sommes placées dans le plan. La règle est que le montant des intérêts que vous paierez au titre du prêt est égal à environ 2,5 fois le montant des intérêts gagnés. Ainsi, plus vous épargnez, plus le montant de l'emprunt sera élevé. Ceci est d'autant plus intéressant que le taux d'intérêt des prêts épargne logement est faible (4,20 % à 5,54 %, hors assurance selon la date d'ouverture). Le prêt maximum est fixé à 92 000 € par emprunteur et opération.

Le montant du prêt que vous sollicitez diminuera avec l'allongement de la durée du prêt, ce qui est logique puisque les intérêts à payer restent à peu près identiques. Enfin, vous pouvez cumuler vos droits à prêt et ceux des plans dont votre famille ne se sert pas. Le PEL constitue aussi bien un bon placement qu'une bonne source de financement et nous ne saurions trop vous recommander d'ouvrir un plan dès maintenant, même si vous avez déjà bénéficié d'un prêt. Toutefois, compte tenu de la baisse des taux d'intérêts au cours des 3 dernières années, les conditions d'emprunt des PEL sont devenues moins intéressantes que par le passé comparées aux prêts à taux fixes ou taux révisibles du secteur libre.

Le Compte Épargne Logement (CEL)

Il est fondé sur des principes analogues mais est plus souple que le PEL car le montant minimum à déposer est de 300 € et que vous pouvez faire des versements et retraits comme vous le souhaitez. Les sommes déposées sont rémunérées à 2 %. Il permet aussi d'emprunter à des taux moyens de 3,50 % selon les dates d'ouvertures du CEL. Les intérêts acquis serviront aussi à déterminer le montant de l'emprunt que vous pouvez contracter dont les intérêts à payer seront de l'ordre de 1,5 fois les intérêts acquis.

LES PRÊTS CONVENTIONNÉS (PC)

Ils constituaient, il y a peu de temps l'un des types de prêts les plus utilisés. Les normes minimales spécifiques au financement PC sont supprimées.

Suppression des prix plafonds.

Les normes générales propres à tous les bâtiments d'habitation sont applicables (art.R111.2 du CCH).

Il faut respecter l'habitabilité (14 m² pour une personne).

Les PC peuvent rembourser l'intégralité de l'opération (seuls les frais d'acte sont exclus).

Ils peuvent être complétés par différents types de financement (PTZ - CEL - 1 % logement - Prêt Fonctionnaire - Crédit Relais et tout prêt social).

Durée maximum de remboursement 30 ans.

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

Il est accordé dans les mêmes conditions que le PC mais est réservé à des acquéreurs dont les revenus sont inférieurs à un plafond déterminé par arrêté ministériel. Sous certaines conditions de ressources et suivant la composition du foyer, l'acquéreur peut bénéficier de l'APL majorée.

Les PAS peuvent rembourser l'intégralité de l'opération (seuls les frais d'acte sont exclus). Ils peuvent être complétés par différents types de financement (PTZ - CEL - 1 % logement - Prêt Fonctionnaire - Crédit Relais et tout prêt social).

Durée maximum de remboursement 29 ans.

Exemple de plafond de revenus en zone B (après déduction forfaitaire de 10%) :

- Pour un couple avec un enfant, il est de 26 705 € en province.
- Pour un couple avec deux enfants, il est de 31 199 € en province.

LES PRÊTS DU SECTEUR LIBRE

Par définition, ces prêts sont destinés à financer les logements par des prêts dont les conditions sont libres et sans contrainte réglementaire pour l'acquéreur. On trouve deux grands types de prêt : à taux fixe, et à taux variable.

Dans les prêts à taux fixe, les conditions financières d'emprunt sont déterminées définitivement, l'emprunteur est ainsi garanti contre toute variation (à la hausse ou à la baisse) des taux de crédit. La date et les modalités d'ajustement sont spécifiées dans votre contrat dans les prêts à taux variable.

Pendant toute la durée de l'endettement, le taux de celui-ci va évoluer comme le taux de référence. Ceci présente un risque mais aussi un avantage.

Le différentiel entre prêts à taux fixe et taux ajustable est de 1 à 1,5 % selon les établissements financiers.

N'hésitez pas à consulter les établissements financiers ou banques pour trouver le montage financier le plus adapté à votre cas et comparer les propositions. N'oubliez pas enfin que le coût du crédit comprend aussi les frais de dossier, l'assurance.



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53
Site internet : www.fpcprovence.fr**