



FINANCEMENT // Pour faire ses premiers pas dans l'immobilier, il faut construire un solide dossier de financement. Les primo-accédants peuvent bénéficier de coups de pouce, dont ils auraient tort de se priver.

Premier achat : des solutions pour arrondir son crédit

Bonne nouvelle pour tous ceux qui se lancent dans leur première opération immobilière : « *Les établissements sont généralement plus souples envers les primo-accédants qu'avec tous les autres emprunteurs. Beaucoup de banques acceptent d'accorder un crédit égal à 100 % du prix du bien. Toutefois, les frais de notaire doivent toujours être autofinancés* », affirme Ari Bitton, PDG d'AB Courtage. Pour alléger le coût du crédit, le montage financier ne doit pas intégrer le seul prêt bancaire libre. Des « petits » prêts affichent des taux préférentiels, d'autres prévoient des filets de sécurité. Tour de piste des solutions à envisager.

● LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ+)

Accessible sous condition de ressources, le PTZ+ n'est accordé que pour l'achat dans le neuf affichant le label BBC ou construit avec la réglementation RT2012. De plus, ce prêt est réservé aux personnes qui achètent pour la première fois leur résidence principale ou à celles qui n'ont pas été propriétaires de leur logement durant les deux années précédant l'offre de prêt du PTZ+. Le montant de ce crédit dépend des ressources du ménage, de la zone géographique où se situe le bien et du nombre de personnes composant le foyer. « *D'une durée comprise entre douze et vingt-cinq ans, ce crédit n'est jamais accordé sec mais tou-*

jours associé avec un prêt principal », rappelle Philippe Ranchère, directeur de l'Adil (Agence départementale d'information sur le logement) du Finistère.

● LE PRÊT ACTION LOGEMENT (EX-1 % LOGEMENT)

Tout salarié d'une entreprise privée de plus de 10 personnes a la possibilité de faire une demande de prêt auprès de son employeur. Cette démarche n'a rien de systématique. L'obtention de cette poche de crédit va surtout dépendre de la politique d'aide au logement de la société. Néanmoins, le jeu en vaut la chandelle. Destiné à financer un bien neuf ou ancien, ce crédit affiche, depuis le 1^{er} janvier 2014, un taux préférentiel de 1,25 %. Complémentaire, ce prêt ne peut jamais excéder 30 % du coût total de l'opération.

● LES AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Toujours destinés aux primo-accédants, ces coups de pouce financiers sont distribués par les collectivités locales (ville, département, conseil général, etc.) sous forme de prêts bonifiés ou de subventions forfaitaires. Ces aides d'appoint dopent le pouvoir d'achat immobilier d'un ménage et/ou facilite l'obtention d'un crédit bancaire. De tels dispositifs existent à Brest, Paris, Toulon, Lyon et Bordeaux.

● LE PRÊT ACCESSION

SOCIALE (PAS)

Accordé sous condition de ressources, ce prêt finance l'achat d'une résidence principale dans l'ancien et le neuf. L'Etat fixe un taux plafond. Ensuite, les banques se positionnent librement, souvent bien en deçà de cette limite. Actuellement, les offres évoluent entre 3 et 3,6 % sur vingt ans. « *Le PAS peut devenir le prêt principal et financer jusqu'à 100 % d'une opération. Il peut se combiner à du PTZ+, de l'épargne logement et du Prêt action logement* », précise Philippe Saillard, directeur crédit à La Banque Postale.

Dernier avantage : en cas de baisse de revenus (exemple : perte d'emploi) survenant au cours de la phase de remboursement, le titulaire du prêt PAS peut percevoir l'Aide personnalisée au logement (APL). Si en début de prêt, ce dernier est déjà éligible à cette aide, cela permettra d'alléger les remboursements. Seuls les établissements de crédit signataires d'une convention avec la Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) distribuent ce prêt.

— Laurence Boccara



Calculez votre capacité d'emprunt sur lesechos.fr/patrimoine

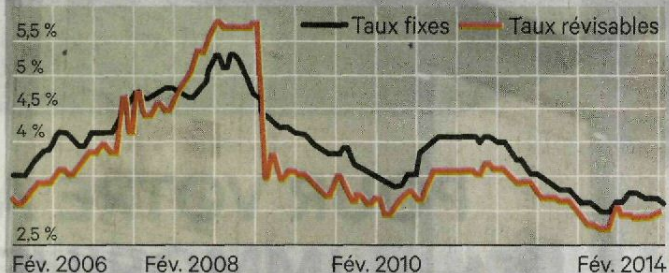
Les conditions de crédit sont aujourd'hui très favorables

Taux de crédits immobiliers fixes et révisables, hors assurance, en %

Taux longue durée

	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Fixe	Rév.	Fixe	Rév.	Fixe	Rév.	Fixe	Rév.
Excellent	2,50	1,80	2,82	2,40	2,97	2,57	3,70	3,62
Très bon	2,80	2,20	3,03	2,61	3,25	2,85	3,90	3,67
Bon	2,90	2,47	3,10	2,80	3,50	3,25	4,15	4,07

Evolution des taux à 15 ans



Taux courte durée

	7 ans		10 ans		12 ans	
	Fixe	Rév.	Fixe	Rév.	Fixe	Rév.
Excellent	1,85	1,45	2,13	1,55	2,35	1,72
Très bon	2,26	1,77	2,45	1,91	2,65	2,10
Bon	2,30	2,00	2,55	2,20	2,80	2,40

* LES ÉCHOS / IDÉ / SOURCES : MEILLEURTAUX.COM, EMPRUNTIS.COM / PHOTO : SHUTTERSTOCK

Simulations

Pour un prêt de 200.000 euros sur 20 ans.
Scénario 1 : financement à 100 % avec un prêt bancaire unique à 2,90 % ; la mensualité s'établit à 1.099 euros hors assurance, pour un coût total du crédit de 63.810 euros.

Scénario 2 : financement avec un prêt bancaire, un PTZ + et un prêt action logement : la mensualité globale ressort à 1.027 euros hors assurance, soit un coût total du crédit de 46.610 euros. Le montant emprunté se répartit ainsi : 113.520 euros en prêt bancaire classique sur 12 ans ; 51.480 euros avec du PTZ + sur 12 ans et 35.000 euros avec du prêt action logement sur 20 ans au taux de 1,25 %.
 (Source : AB Courtage)

