

Profiter des aides

Malgré des taux de crédit immobilier hyper attractifs, devenir propriétaire paraît inaccessible à certains ménages. Ils peuvent pourtant bénéficier de coups de pouce.

Par Pauline Janicot.



Courtier or not courtier ?

Faire le tour des banques pour trouver le financement le plus intéressant est un travail souvent long et fastidieux. Pour éviter de vous épuiser et de perdre trop de temps, n'hésitez pas à solliciter l'aide d'un courtier. Il comparera pour vous les offres d'un maximum d'établissements bancaires. En plus, il intégrera automatiquement dans votre enveloppe de financement toutes les aides à l'achat auxquelles vous avez droit. Là encore, n'hésitez pas à faire jouer la concurrence entre les cabinets de courtage. Il existe de nombreuses enseignes (**Artemis Courtage**, Cafpi, Empruntis, ImmoPrêt, Meilleurtaux, Vousfinancer...). Certains ont des agences physiques, où un conseiller vous reçoit, tandis que d'autres vous proposent de monter votre dossier en ligne et par téléphone. Toujours payants, les services de courtage sont en général facturés aux alentours de 1 % du montant emprunté et plafonnés, un tarif proche de celui qui serait pratiqué par une banque contactée en direct. Comptez en moyenne entre 800 et 1 500 euros, en fonction de la complexité des dossiers. Cette somme ne vous sera facturée que si vous souscrivez le prêt, le travail de simulation étant, lui, totalement gratuit. Sachez toutefois que la plupart des cabinets de courtiers ne consultent pas les offres des banques en ligne, souvent très intéressantes pour les emprunteurs dotés d'un bel apport.

Vous rêvez de passer de l'autre côté du miroir en devenant propriétaire, mais vos moyens sont limités ? Plusieurs aides réservées aux foyers les moins aisés peuvent vous mettre le pied à l'étrier. Tout d'abord, le prêt à taux zéro, ou PTZ. Derrière cet acronyme barbare se cache une aide précieuse, comme en témoigne Marion. Avec son conjoint Benoît, elle a acquis au prix de 180 000 euros un terrain de 330 mètres carrés situé à Meyzieu, en périphérie lyonnaise, pour y bâtir une maison. « Lors de nos recherches, un courtier nous a expliqué que nous étions éligibles au PTZ pour l'achat d'un bien neuf dans notre commune. Cela nous a convaincus de faire construire au lieu d'acheter dans l'ancien, et d'avoir ainsi une chambre supplémentaire », explique la trentenaire. Réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire à ceux réalisant un premier achat immobilier ou qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années, le PTZ s'adresse à ceux dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds. A Paris, par exemple, un couple ne doit pas toucher plus de 51 800 euros par an pour en bénéficier. Destiné à compléter l'emprunt principal, le PTZ a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais son périmètre a été largement réduit. « Il est aujourd'hui réservé à l'achat d'un bien ancien dans les zones non tendues ou d'un bien neuf dans les zones tendues », résume Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études chez Empruntis.

Dans l'ancien, il permet de financer votre logement dans les villes moyennes ou rurales (zones B2 et C) jusqu'à 40 % de son prix d'achat, à condition de réaliser des travaux d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération. Dans le neuf, il peut également s'élever à 40 % du prix de la transaction dans les métropoles où le marché immobilier est tendu (zones A bis, A et B1) mais ne peut dépasser 20 % dans les villes moyennes et rurales (zones B2 et C) où il n'est maintenu que jusqu'à la fin 2019. Accordé pour une durée maximale de vingt-cinq ans, le PTZ peut être remboursé par anticipation sans aucuns frais. Si, à l'inverse, vous êtes un peu juste financièrement, sachez que vous pouvez demander un remboursement différé de cinq, dix ou quinze ans. Période durant laquelle vous n'aurez à payer



que les mensualités des autres prêts contractés. Accessible sous condition à 70 % des Français, le prêt d'accèsion sociale (PAS) a, quant à lui, perdu de son intérêt. « En moyenne compris entre 1,6 % et 2 %, les taux du PAS sont moins intéressants que ceux d'un prêt classique », prévient Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Il permet toutefois d'obtenir l'aide personnalisée pour le logement (APL) accèsion », si vous achetez dans l'ancien dans les zones non tendues.

Votre entreprise à votre secours

Bonne nouvelle si vous travaillez dans une entreprise privée d'au moins dix salariés ! Le prêt action logement, dont le taux est fixé à 1 % (hors assurance), peut vous être attribué pour l'achat de votre résidence principale dans le neuf ou l'ancien. Le montant de ce prêt aidé, conclu pour une durée maximale de vingt ans, est compris, en fonction de la ville où vous achetez, entre 7 000 et 25 000 euros. Comme le PTZ, avec lequel il peut être cumulé, ce dispositif est soumis à des conditions de ressources. Ainsi, si vous vivez en couple à Paris, par exemple, les revenus annuels de votre foyer ne doivent pas excéder 55 486 euros. A noter que, depuis le 3 avril dernier, les primo-accédants, les salariés en mobilité professionnelle ou encore ceux dont l'un des membres du foyer est handicapé ne sont plus les seuls à pouvoir en bénéficier mais restent prioritaires.

Le soutien des collectivités locales

Moins connus mais tout aussi utiles, des prêts à taux nul ou faible peuvent aussi être distribués par votre commune ou région pour compléter votre emprunt ou pour réaliser vos travaux de rénovation énergétique lors de l'achat. « Ces aides peuvent être déterminantes pour un acquéreur dont le budget est un peu juste, d'autant qu'elles sont souvent cumulables avec un PTZ », précise Cécile Roquelaure. Ces coups de pouce sont proposés à l'initiative des collectivités qui fixent leurs propres règles d'éligibilité. Par exemple, le prêt Paris logement 0 %, remboursable sur quinze ans, permet aux ménages modestes d'emprunter jusqu'à 39 600 euros sans intérêts, à condition que le montant total des emprunts d'une durée supérieure à cinq ans représente au moins 90 % du prix du bien (hors travaux et frais de notaire). De son côté, l'agglomération de Lorient accorde un prêt Prim'Access. Il permet aux moins de 40 ans ayant un foyer de deux personnes minimum d'obtenir jusqu'à 15 000 euros à taux zéro dès lors qu'ils visent un logement d'au moins 65 mètres carrés. Sophie, jeune mère célibataire, a pu en bénéficier et vient d'acheter un petit trois-pièces à Lorient. « C'est une aide intéressante, mais toutes les banques ne la proposent pas. Il faut donc bien se renseigner lorsque l'on monte son dossier de financement », précise la jeune femme. Il suffit pour cela de se rendre sur le site de la mairie de votre lieu d'habitation. ■

« Le prêt à taux zéro nous a permis de faire construire notre maison et d'avoir une chambre en plus »

Marion et Benoît, 34 et 36 ans, ont acheté un terrain de 330 m² à Meyzieu (Rhône)

