



Comment optimiser votre montage financier en combinant plusieurs prêts

Acheter un bien immobilier, c'est acheter son toit pour mettre sa famille à l'abri. Bien souvent, cet acte passe par le recours au crédit. Mille et un prêts sont proposés, des réglementés aux libres en passant par le 1 % ou autres « petits prêts ». Pour boucler au mieux un plan de financement, il faut souvent en utiliser plusieurs et les « emboîter » le plus savamment possible.

La recherche d'un crédit est un parcours en plusieurs étapes qui passe d'abord par l'évaluation de la capacité d'endettement de l'emprunteur, par les prêts les mieux adaptés à son profil, en faisant le plein des « petits prêts » mais aussi des fameux prêts issus de l'épargne-logement, du prêt à taux zéro, du prêt à l'accession sociale...

Monter un plan de financement : le B.A BA

Calculer son budget

D'abord, dressez la liste de ses ressources régulières (salaires, revenus de placement, pension...) sans tenir compte des revenus hypothétiques comme les primes, le paiement d'heures supplémentaires. Éviter également d'intégrer les prestations familiales qui ne sont pas éternelles.

Déduire ensuite toutes les dettes et les crédits qui grèvent le budget (voiture, électroménager). Puis lister les dépenses liées à l'achat du bien : droits de mutation, honoraires du notaire, hypothèque éventuelle, taxes diverses pour une maison neuve... Un changement de domicile entraîne inévitablement des dépenses : déménagement, assurances du nouveau logement, abonnements aux différents réseaux. Enfin, le statut de propriétaire implique, en plus de la taxe d'habitation, le paiement de l'impôt foncier qui représente une lourde charge. Sans oublier des charges d'entretien ou de réparation de votre maison, des charges de copropriété matérialisées par des appels de fonds trimestriels...

En confrontant dépenses et recettes, vous pouvez établir un budget d'investissement et un budget de trésorerie.

Limiter le taux d'endettement

Compte tenu de tous ces paramètres, il est plus facile de calculer combien vous pouvez consacrer chaque mois au remboursement du crédit. Ce que les banquiers appellent le «taux d'effort». L'idéal est de ne pas dépasser 30 % de ses ressources pour être sûr de pouvoir honorer les mensualités. Il faut éviter de faire trop de projection sur la progression de votre pouvoir d'achat, donnée difficilement maîtrisable ; et surtout, de céder à certains banquiers qui acceptent parfois de prêter au-delà des capacités de remboursement. Inutile d'avoir des fins de mois trop difficiles

Décrocher le meilleur crédit

Une fois le montant à emprunter établi, il faut trouver la formule la plus adéquate en comparant taux fixe et taux variable, en comparant échéances constantes et modulables, en jouant sur la durée

sachant que plus un prêt est long, plus les mensualités certes sont allégées, mais plus le crédit vous coûtera cher. Étudier tous les petits prêts qui peuvent être accordés

(1 %, fonctionnaire, caisses de retraite), regarder si vous avez droit à des prêts réglementés comme le prêt à taux zéro (PTZ) ou le prêt à l'accession sociale (PAS). Pour les prêts libres, faire jouer la concurrence. Une fois toutes ces données en main, faites faire des simulations : un emboîtement des différents crédits permet, à charges mensuelles égales, d'obtenir un coût total de crédit moins élevé.

Les bons plans pour obtenir le meilleur taux

1. Se constituer une épargne, même minime.
2. Faire jouer la concurrence entre établissements.
3. Exiger des simulations.
4. Comparer à armes égales, c'est-à-dire avec un taux effectif global (TEG).
5. Ne pas céder aux taux d'appel des prêts révisables accompagnés d'un mini astérisque. Ils durent un an. Passé ce terme, la banque risque de se rattraper sur sa marge.
6. Vérifier les services « plus » des banques : crédits ciblés, garantie revente...
7. Etudier à fond le dossier pour être à même de discuter sur chaque point avec votre banquier.
8. Négocier au maximum : sur le taux mais aussi sur les frais annexes (frais de dossier, d'assurances, de garantie du prêt).

Le vrai coût d'un prêt

Pour évaluer le vrai coût d'un crédit, deux éléments sont à prendre en compte : le taux effectif global (TEG) et le montant total des intérêts.

Les campagnes publicitaires des banques affichent un taux « sec », le plus souvent attractif. Mais ce taux ne reflète pas le coût global du prêt, c'est-à-dire les frais de dossier, d'assurances, d'hypothèque ou de caution qui constituent le taux effectif global. De telle sorte qu'un taux annoncé à 4,10 % peut se transformer, à l'arrivée, en 5,10 % voire 5,75 %.

Montant des intérêts

Chaque échéance de remboursement est composée d'une fraction du capital à rembourser et d'une fraction des intérêts. Selon le profil du prêt, la composition de la mensualité est différente. C'est au travers du tableau d'amortissement, remis obligatoirement lors de la souscription du prêt que vous pouvez connaître la proportion de capital et d'intérêts de chaque échéance et savoir, au final, à combien vous revient votre emprunt. Avant de signer, il importe de faire réaliser des simulations par son banquier : un emboîtement sophistiqué de divers prêts peut vous économiser quelques milliers de francs sur 12 ou 15 ans. D'une façon générale, plus on étale le remboursement dans le temps, plus l'amortissement du capital est long et plus le montant des intérêts sera élevé. Certaines formules proposent un différé

d'amortissement, reportant, pendant une période déterminée, le remboursement du capital. D'autres offrent un différé d'amortissement partiel du capital : les échéances comportent alors le remboursement d'une partie du capital. Une solution pratique pour alléger les premières mensualités, mais lourde à assumer dans les dernières années du prêt.

10 jours pour réfléchir

La loi du 13 juillet 1979 sur le crédit immobilier oblige le banquier à adresser à l'emprunteur une offre de prêt complète, par lettre recommandée avec accusé de réception. L'offre doit contenir l'identité des parties, celle des cautions, le coût total du crédit, la description des assurances ainsi qu'un tableau d'amortissement.

L'offre ne peut être signée que dix jours après sa réception : il s'agit d'un délai de réflexion accordé à l'emprunteur comme aux cautions éventuelles. Pendant ce délai, l'emprunteur a le droit de se rétracter, sans subir de préjudice. Et, jusqu'à l'acceptation de l'offre, il n'a à verser aucune somme d'argent à quel que titre que ce soit.

Passé ce délai, l'emprunteur peut soit accepter l'offre, soit la refuser. S'il l'accepte, il doit la renvoyer signée à son banquier et le crédit peut alors se mettre en place. S'il la refuse, il doit signifier le refus au prêteur qui ne peut réclamer aucun frais. Toutefois, ce refus ne doit pas permettre aux candidats acquéreurs d'échapper à leurs obligations envers le vendeur ou le promoteur en refusant abusivement toute offre de prêt. Pour faire face à cette situation, la Cour de Cassation, en février 1994, a décidé que le « client, qui, dans son contrat d'achat, a noté le montant du financement requis et qui obtient une offre correspondant aux caractéristiques de financement de l'opération qu'il a lui-même édictée, ne peut demander, en cas de refus du prêt, l'annulation du contrat d'achat ».

TROUVER SON OU SES PRÊTS

Selon son profil, l'emprunteur peut prétendre à des prêts divers, aidés ou pas, octroyés par son entreprise ou pas. Parfois les deux se cumulent.

1 - Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro est un crédit qui se paie sans intérêt. Une « avance » qui est bien sûr, à rembourser, mais dans des conditions très favorables pour les revenus modestes puisque ce prêt peut être remboursé en différé. Il est distribué par toutes les banques sous réserve que l'emprunteur soit « solvable », c'est-à-dire, même avec de faibles revenus, être capable de rembourser. Mais dans tous les cas, il est octroyé sous condition de plafonds de ressources.

Un prêt à 0 % : pour qui ?

Tous les emprunteurs ne peuvent prétendre bénéficier du prêt à taux zéro sous réserve de satisfaire à un certain nombre de critères concernant les revenus et le type d'acquisition. Mais aussi le montant de l'emprunt sachant qu'un prêt à taux zéro reste toujours un prêt complémentaire à un prêt principal.

Un plafond de revenus

Le prêt à taux zéro est accordé à l'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes occupant le logement et de la localisation du logement. Depuis 2006, le plafond des ressources des ménages résidant en zone A (Paris et région, Côte d'Azur et Genevois français), là où les prix sont les plus élevés, a été porté à 51900 euros, élargissant ainsi les foyers pouvant bénéficier de l'offre. En revanche, les zones B et C n'ont pas subi de revalorisation du plafond de ressources.

Nombre de personnes vivant dans le logement	Plafond de ressources	
	Zone A en Euros	Zone B ou C en Euros
Isolé	25 000	18 950
2 personnes	35 000	25 270
3 personnes	40 000	29 230
4 personnes	45 500	32 390
5 personnes et plus	51 900	35 540

Une résidence principale

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Toutefois cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à 0% répond à l'une des conditions suivantes : titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale ; ou encore victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée en vertu de la loi du 13 juillet 1982 ; dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones : Code des assurances art. L. 122-7 ; dommages dus à des catastrophes technologiques code des assurances art. L.128-1,1er alinéa). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

A SAVOIR : le prêt 0% se transfère

Quand l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à 0 % et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander le transfert de son prêt à taux zéro.

Acheter quoi ?

- Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf, et qui n'a donc jamais été occupé.
- Acquérir un logement existant, quel que soit son âge, et financer les travaux rendus nécessaires par la mise aux normes réglementaires ou prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition du logement. A l'entrée dans les lieux de l'emprunteur, le logement ancien doit après travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité réglementaires. Lorsque l'acquisition porte sur un logement achevé depuis plus de 20 ans, un état des lieux constatant la conformité du logement à ces normes doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du prêt est subordonné à leur réalisation.
- Transformer un local (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire, en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

- Financer à l'acquisition ou la construction, certaines annexes tels que garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés, combles accessibles.
- Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Toutefois un acquéreur peut obtenir un prêt à 0 % pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de 6 ans. Dans ce cas, comme lorsque l'emprunteur est appelé à déménager pour des raisons professionnelles, familiales, d'invalidité notamment, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit au prêt à 0 % ; les loyers annuels ne doivent pas excéder 5 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond réglementaire révisé régulièrement.

Le montant

Le montant du prêt ne peut dépasser un double plafond :

Il ne peut être supérieur à 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans, contribuant au financement de l'opération ;

- il ne peut pas être supérieur à 20 % du coût de l'opération (30 % en zone franche urbaine et en zone urbaine sensible) dans la limite d'un montant maximum variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement du caractère neuf ou ancien du logement ;

- un seul prêt est autorisé par ménage ;

- aucun frais de dossier n'est dû.

Nombre de personnes vivant dans le logement	Montant maximum du prêt à 0 %				
	Logement neuf		Logement ancien		
	Zone A	Zone B ou C	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne	16000	11 000	14 400	8 800	8 250
2 personnes	22 500	16 500	20 250	13 200	12 375
3 personnes	25 000	19 000	22 500	15 200	14 250
4 personnes	27 500	21 500	24 750	17 200	16 125
5 personnes	30 000	24 000	27 000	19 200	18 000
6 personnes et plus	32 500	26 500	29 250	21 200	19 875

Ces montants sont majorés de 50 % en zone urbaine franche et en ZUS.

Zone A : Paris et région, Côte d'Azur, Genevois Français

Zone B : Ile de France hors zone A, agglomération >50 000 h

Zone C : le reste du territoire

A SAVOIR

Sont qualifiés de "neufs", pour l'obtention du prêt à 0 %, les logements construits ou acquis en vue de leur première occupation, ainsi que ceux qui sont acquis ou construits dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à

la date de la levée d'option. Les autres logements rentrent dans la catégorie ancien.

Durée et remboursement

L'emprunteur rembourse le prêt à 0 % en fonction de ses ressources et des mensualités des autres emprunts concernant le même logement. La durée varie de 6 à 22 ans : plus les revenus sont élevés plus la durée du prêt est courte. Plus les revenus sont modestes, plus le remboursement sera long. Il peut également y avoir un remboursement différé sur 15 et 18 ans pour les acquéreurs ayant des revenus nets fiscaux compris entre 18 950 et 12 641 euros. Au delà de 18 951 euros, aucun différé n'est accordé.

Un prêt cumulable avec d'autres emprunts

Le prêt à 0 % ne peut en aucun cas constituer le financement principal puisqu'il est limité à 50 % du ou des autres prêts. Il peut se cumuler avec le prêt d'accession sociale, (Pas), le prêt conventionné, (Pc), les prêts d'épargne logement, (Pel ou Cel), le prêt 1 % logement, les petits prêts à caractère sociaux et le prêt principal. Le prêt à taux zéro n'ouvre pas droit, en tant que tel à l'Aide personnalisée au logement (APL). En revanche, s'il a droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à taux zéro sont prises en compte dans le calcul de l'APL.

Paris, Nantes, Toulouse, Marseille...un PTZ amélioré

La ville de Paris a été la première des grandes villes à faire un geste en faveur des primo accédants. Elle attribue, sous conditions, un prêt à taux zéro cumulable avec le prêt à taux zéro de l'Etat. Pour bénéficier de ce prêt, trois conditions concernent le projet d'acquisition : le logement doit être situé dans Paris intra-muros, il doit servir de résidence principale dans l'année de l'achat et être financé, au moins à hauteur de 50% de sa valeur par des emprunts autres que le prêt Paris logement 0% pour une durée au moins égale à 15 ans.

Par ailleurs, trois autres conditions doivent être réunies. D'une part, le candidat doit se trouver dans l'une des situations suivantes : être célibataire de moins de 35 ans ou un ménage de moins de 35 ans habitant Paris depuis au moins 3 ans ; être locataire dans Paris depuis 3 ans dans un logement social et le quitter pour accéder ; être locataire du parc privé depuis 3 ans ayant reçu un congé pour vendre ; être acquéreur d'un logement adapté à une personne handicapée ; être agent de la ville et du centre d'action sociale de la ville de Paris (CASVP) ; être policier de la préfecture de police, sapeur pompier de Paris, personnel soignant de la fonction publique hospitalière dans les hôpitaux parisiens de l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP). D'autre part, l'emprunteur ne doit pas être propriétaire de sa résidence principale au moment de l'achat ni l'avoir été au cours de l'année civile en cours et des deux années précédentes. Enfin, il ne doit pas disposer de revenus supérieurs aux plafonds de ressources variant en fonction de la composition de la famille. A titre indicatif,

un couple achetant un appartement en 2006 doit avoir, comme revenu fiscal de référence en 2004, un maximum de 34 830 euros, soit environ, un revenu net mensuel de 4 031 euros. Le montant du prêt s'élève à 22 000 euros pour une personne seule, 36 000 euros pour un ménage composé de deux personnes ou plus. Il est sans intérêt et se rembourse sur 15 ans. Et les emprunteurs peuvent le souscrire auprès des banques et établissements de crédit ayant signé une convention avec la ville de Paris.

L'exemple de Paris a fait mouche. Et les grandes métropoles régionales étudient. A Nantes, par exemple, la ville peut doubler le montant du PTZ pour des jeunes de moins de 35 ans avec enfants et ayant déjà habité dans des logements locatifs sociaux.

2 - Le prêt d'accession sociale

Le prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt qui bénéficie d'une aide de l'Etat. Il est accordé à un taux avantageux aux acquéreurs de résidence principale et leur permet de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) En cas de perte d'emploi, il est assorti d'un "filet de sécurité" qui autorise à reporter en fin de prêt une partie des échéances.

Les conditions d'obtention

Le PAS varie en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement et de localisation du logement.

Nombre de personnes occupant le logement	Zone A En Euros	Zone B / C En Euros
1	15 204	12 146
2	22 316	17 764
3	26 800	21 364
4	31 294	24 959
5	35 801	28 570
Personne supplémentaire	+ 4 498	+ 3 598

A noter : depuis le 1er février 2006, ces plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur : au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) pour les offres de prêt à 0% émises entre le 1er janvier et le 31 mars ; et au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année n-1) pour les offres de prêt émises entre le 1er avril et le 31 décembre.

Pour faire la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que ceux des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

La nature du bien à acheter

Le Pas sert à acheter un logement neuf à un promoteur ou à un constructeur. Il peut également financer le terrain dans le cas d'un achat en secteur diffus. Il sert également à acquérir un logement ancien. Et même les travaux y afférents. Le logement ancien doit correspondre, après travaux, à des

normes de confort et de surfaces minimales : 16 m² minimum pour 2 personnes, 34 m² minimum pour 4 personnes, 52 m² pour 6 personnes. Si le logement a plus de 20 ans, un état des lieux doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction, qui vérifiera que le logement respecte les normes minimales de confort et de surface réglementaires. Enfin, en cas de travaux, sont financés les travaux d'amélioration, d'économie d'énergie, d'agrandissement ou de transformation en logement d'un local non destiné auparavant à l'habitation. Ces travaux doivent atteindre un montant minimum de 4000 €. En cas d'agrandissement, la surface créée doit être d'au moins 14 m².

Le montant du PAS et sa durée

Le PAS peut couvrir jusqu'à 100 % du coût de l'opération. Le coût total de l'opération comprend notamment, toutes taxes comprises : le prix du terrain, les frais d'assurance dommage-ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction, les frais d'état des lieux obligatoires en cas d'acquisition d'un logement de plus de 20 ans, le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation. Les frais d'instruction de dossier du prêt et les frais notariaux ne sont pas pris en compte. La durée du PAS est comprise entre 5 et 25 ans. Le contrat de prêt peut prévoir la possibilité de rallonger la durée jusqu'à 30 ans maximum ou de la réduire sans limite.

Le taux

Le taux du PAS varie selon les établissements de crédit, sans pouvoir dépasser un taux maximum réglementé. Il peut donc être « négocié » auprès des banques qui le distribuent. Le Pas peut être souscrit à taux fixe, à taux révisable et assorti d'échéances modulables.

« les plus » du PAS

Les frais de dossier pour l'ouverture d'un PAS sont limités à 500 €. Il n'existe pas de frais supplémentaires en cas de prêt modulable. Une prise de sûreté réelle de premier rang (hypothèque ou privilège) est obligatoire seulement lorsque le montant du PAS est supérieur à 15.000 € ; l'inscription hypothécaire est exonérée de taxe de publicité foncière ; l'exonération de la taxe foncière pendant deux ans ; l'ouverture du droit à l'APL (aide personnalisée au logement) sur toute la durée du prêt ; les émoluments du notaire sur le contrat du prêt Pas sont réduits.

3 - Le prêt conventionné

Il existe toujours mais en période de taux bas, les taux sont identiques à ceux des prêts libres et il perd un peu de son intérêt. Toutefois, il peut servir à l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux, à l'achat d'un terrain à bâtir...Et il revêt néanmoins quelques avantages : il est accordé sans condition de ressources, ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et à l'exonération du paiement de la taxe de publicité foncière.

4 - Le prêt 1% logement

C'est un complément de financement pour les salariés d'une entreprise de plus de 10 salariés. Mais en aucun cas, c'est un droit du salarié, l'entreprise l'octroyant selon sa politique. Mais pour celui qui en bénéficie, c'est un prêt très attractif.

Les bénéficiaires

Le travail en entreprise ouvre droit à des avantages dans la mesure où l'employeur participe, par l'intermédiaire de cotisations, au financement du logement. En effet, toutes les entreprises d'au moins dix salariés doivent reverser, au titre de la construction, une part actuellement égale à 0,45 %, de la masse salariale. Une part désormais infime si l'on se réfère, lors de sa création, en 1953, et pendant de nombreuses années où cette taxe se montait à 1 % de la masse salariale. Une taxe qui a laissé néanmoins laissé son nom. Cependant, l'employeur doit respecter un ordre de priorité entre

ses salariés, en fonction des salaires et de la situation familiale. Il n'y a donc pas de droit avéré pour être bénéficiaire d'un prêt 1%.

Les modalités

Le taux est de 1,5 %, hors assurances et garanties. La durée du prêt peut aller de 5 à 15 ans. Cet avantage n'est pas lié au contrat de travail : le fait de quitter l'entreprise n'entraîne pas la perte du logement. Le prêt 1 % ne peut pas être le prêt principal. Mais il est possible de bénéficier de plusieurs prêts 1 % pour des besoins différents : achat d'un logement et d'un terrain par exemple. Reste que la loi impose désormais l'octroi du prêt à un primo-accédant, à l'exception d'un salarié qui subit une mobilité professionnelle.

Ce prêt, dès l'instant où il est accordé, permet d'acquérir un terrain pour y construire un logement; pour la construction d'un logement; pour financer les travaux nécessaires afin mettre le logement aux normes d'habitabilité si le logement a plus de 15 ans, dans la mesure où les travaux représentent 25 % du coût de l'achat (frais de notaire inclus). Le logement devra être occupé en tant que résidence principale un an au plus après l'achèvement des travaux. L'amélioration du logement est possible par le biais d'un Pass-Travaux à condition que les travaux soient effectués par une entreprise. Le montant du prêt peut couvrir la totalité de la dépense dans la limite de 8 000 €, ou 9 600 € pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds. Mais aussi pour financer les travaux d'aménagement et l'agrandissement (par extension ou surélévation) d'un logement ; pour acquérir un logement ancien sans travaux (changer de résidence principale pour raisons professionnelles). Le logement devra être occupé en tant que résidence principale un an au plus tard après l'acquisition. Mais également pour la transformation de locaux non habitables en logement ; l'aménagement de logements pour handicapés physiques ; le refinancement total ou partiel de prêts ; l'acquisition ou la construction d'un nouveau logement si la personne s'engage à vendre le précédent, et le financement de travaux et de remise en état d'entretien de la résidence principale.

Un montant plafonné

L'employeur fixe librement le montant du prêt. Toutefois, il a l'obligation de tenir compte des revenus de l'emprunteur, de l'acquisition prévue et de la zone géographique du logement à financer.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Plafonds	17 600 €	14 400 €	11 200 €
Zone 1 : Paris et agglomération Zone 2 : villes > 100 000 habitants, les villes nouvelles (hors Ile-de-France), l'Etang de Berre, l'Isle d'Abeau Zone 3 : le reste du territoire.			

Par ailleurs, selon le niveau de ressources du demandeur, le montant du prêt peut être majoré de :

- 1 600 € si ses ressources sont supérieures à 170% des plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale (Pas) ;
- 3 200 € si elles sont supérieures à 100 % et inférieures ou égales à 170 % des plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale (Pas) ;
- 4 800 € si elles sont inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt à l'accession sociale (Pas).

Des majorations supplémentaires peuvent être obtenues dans des cas très spécifiques (par exemple, 1 600 € pour un logement conforme à des normes de qualité (label Qualitel) ; 16 000 € pour des travaux pour personnes handicapées) dans la limite de 50 % du coût des travaux effectués.

5- Le Prêt épargne logement

En période de remontée ou de stabilité des taux, le prêt épargne-logement garde tout son intérêt. D'autant qu'il finance pratiquement toute sorte d'achat immobilier. A user sans modération.

15 millions de détenteurs de plans d'épargne-logement. Un beau score pour une formule qui a fait ses preuves comme instrument privilégié pour l'achat d'un logement. Selon la date de souscription du plan, le taux de la rémunération et le taux du prêt varient. Mais le prêt épargne-logement(PEL) reste encore souvent très attractif . Et les banquiers le voient d'un très bon œil puisque les titulaires d'un PEL montrent qu'ils sont capables d'épargner...et donc de rembourser.

Le PEL : pour financer quoi ?

Le prêt épargne-logement finance l'immobilier au sens large puisqu'il permet de faire construire ou d'acquérir une résidence principale neuve ou ancienne, à usage personnel ou locatif, une résidence secondaire neuve à usage personnel ou locatif, un terrain à construire, un viager, des parts de multipropriété. Il finance également les travaux(extension, aménagement, modernisation, économies d'énergie à l'exclusion des travaux de menu entretien). Il peut aussi servir à acheter des parts de SCPI à condition que les immeubles détenus par la SCPI soient affectés, pour les 90% de leur superficie, à l'habitation.

Du plan au prêt

Pour bénéficier d'un prêt épargne-logement, il suffit d'ouvrir préalablement un plan avec une somme minimum de 230 euros et de l'alimenter par des versements minima de 458 euros par mois. L'épargne, au total, ne peut dépasser 61 000 euros. Cette épargne est bloquée pendant au moins 4 ans et c'est à partir de cette période et pendant les 6 années qui suivent que vous pouvez solliciter un prêt. Pendant la phase d'épargne, celle-ci est rémunérée à un taux qui dépend de la date d'ouverture du plan (voir tableau).A l'issu de la période d'épargne, vous pouvez bénéficier d'un prêt d'un montant maximal de 91 470 €. Ne rêvez pas trop car pour atteindre ce niveau il aura fallu sérieusement économiser: en effet, le montant du prêt dépend des intérêts acquis pendant la phase d'épargne. Autrement dit, plus les intérêts sont élevés, plus le montant du prêt est important. Pour connaître ce montant, il suffit alors d'appliquer un coefficient particulier, variable selon la durée du prêt , au montant des intérêts acquis qui figurent sur le relevé de votre plan. A titre d'exemple, avec un apport initial de 1 524,49 € et des versements mensuels de 152,45 € pendant 4 ans, vous vous constituez une épargne de 8 842€, laquelle génère 54,30 € d'intérêts (pour un plan ouvert entre juillet 1999 et juin 2000 à 3,60%). Pour savoir combien vous pouvez emprunter sur 5 ans, au taux de 4,31%, il faut multiplier cette somme par le coefficient.

L'intérêt de souscrire un PEL

La rémunération actuelle à 3,50% pour ouvrir un plan n'est pas extraordinaire. Mais même si vous ne placez pas une grosse somme, cela fait toujours un petit pécule à l'abri. Les banques ne doivent pas prendre de frais de dossier pour l'ouverture du prêt. Par ailleurs, l'emprunt PEL est exonéré de taxe de publicité foncière et les frais d'hypothèque et de garantie sont de ce fait diminués de 20% par rapport à un prêt libre.

Une banque ne peut refuser un prêt à l'issu d'un plan, sauf si l'emprunteur est dans une situation de surendettement.

Chaque membre d'une même famille a droit à un PEL. Un des membres peut aussi céder les droits à prêt tout en gardant le capital et les intérêts.

Si vous avez un besoin urgent de trésorerie, vous songez à "casser " votre PEL, faites bien vos comptes car vous perdez alors, selon la

date de clôture, la prime et les droits à prêt. Peut-être est-il préférable de demander un autre crédit à votre banquier.

Si vous avez souscrit un PEL à 6,32% (avant février 1994) avec une rémunération 6 % , faites vos calculs avant d'emprunter avec le PEL. Avec la somme épargnée venant en apport et un bon profil d'emprunteur, vous arriverez peut-être à décrocher un prêt à taux fixe plus intéressant.

Evolution du taux de rémunération et du taux de prêt du PEL

Date d'ouverture	Taux de rémunération	Taux du prêt (hors assurance)
18/05/1986 - 6/02/1994	6%	6,32%
07/02/1994 - 22/01/1997	5,25%	5,54%
23/01/1997 - 8/06/1998	4,25%	4,80%
09/06/1998 - 25/07/1999	4%	4,60%
26/07/1999 - 30/06/2000	3,60%	4,31%
01/07/2000	4,50%	4,97%
01/08/2003	3,50%	4,20%

6 - Les prêts du secteur libre

Evidemment, ils sont très nombreux et proposés par tous les établissements bancaires qui se livrent entre eux une concurrence acharnée pour afficher le meilleur taux afin d'attirer non seulement un emprunteur mais un client qui, à l'avenir, peut faire d'autres placements. Les taux d'aujourd'hui, en fixe, se situent autour de 4% hors assurance et en révisable à 3,50%. Ils sont légèrement supérieurs à ceux d'il y a six mois et risquent d'augmenter sérieusement à la fin de l'année. Reste que les meilleurs taux sont accordés aux emprunteurs qui ont un très bon profil, soit par leur apport personnel, soit pour avoir fait preuve de capacité d'épargne même sans gagner une fortune, soit par leur perspective de carrière. Mais dans tous les cas, il faut négocier non seulement le taux du prêt mais le taux des assurances qui vont de pair.

EMBOITER LES PRÊTS POUR LISSER LES MENSUALITES

Toujours dans le but d'améliorer la capacité de financement des emprunteurs, les banques ont mis au point une technique de lissage du crédit lorsque l'emprunteur a recours à de multiples emprunts (prêt à taux zéro, PEL, 1%, prêt bancaire classique) qui ont des durées de remboursements différentes et plutôt que d'avoir des remboursements qui se chevauchent et donc des mensualités colossales, elles permettent, grâce à des logiciels sophistiqués, des mensualités minorées sur toute la durée du prêt. Dans un premier temps, l'emprunteur paie les prêts les plus courts et les moins onéreux avec de petites mensualités pour le prêt bancaire classique. Et c'est au fur et à mesure que les remboursements des autres prêts s'achèveront que les mensualités du prêt bancaire augmenteront. Principaux avantages : faire le plein des prêts aidés et réglementés, obtenir une mensualité plus faible que celle obtenue en juxtaposant plusieurs ; pouvoir emprunter sans dépasser le ratio d'endettement de 30% et pouvoir emprunter plus dès l'instant où la charge mensuelle est allégée. Principal inconvénient, un coût final du crédit plus élevé.

Simulation

- Achat :125 000 euros
- Apport personnel : 15 600 euros
- Emprunt : 109 443 euros réparti en 3 prêts

	Prêt	Montant	Durée	Taux	Mensualités sans emboîtement		Mensualités avec emboîtement	
					de 0 à 11 ans	de 11 à 21 ans	de 0 à 11 ans	de 11 à 21 ans
%	24	1000€	10 ans	0%	200€	0€	200€	0€
PEL	17	443€	10 ans	3,5 %	172,04€	0€	172,04€	0€
Prêt	68000	€	21 ans	4,8 %	428,81€	428,81€	280,01€	652,05€
TOTAL	109	443€			800,85€	428,81€	625,05€	625,05€

Source : ACE

Commentaires :

Sans emboîtement, l'emprunteur doit justifier d'environ 2 700 € par mois contre 2 200 € avec le système d'emboîtement pour s'acquitter de mensualités supérieures à 800 € pendant 10 ans dans la première hypothèse et de 625 € dans la seconde. Ce différentiel de 500 € de revenus par mois l'autorise à prendre un crédit sans dépasser les 30% d'endettement. Enfin, ce lissage n'est pas neutre renchérissant le coût total du crédit de 670,64 euros.