

VOTRE ARGENT

Par Clémence Levasseur

Coups de pouce pour un achat immobilier

5 AIDES POUR LES *primo-accédants*

Si vous souhaitez acquérir votre résidence principale et qu'il s'agit de votre premier achat immobilier, vous pouvez sûrement bénéficier de prêts avantageux. Découvrez les dispositifs existants et les conditions pour les obtenir.

Prêt conventionné

C'est quoi ? Accordé sans conditions de ressources, il permet de faciliter l'accession à la propriété pour tous, en finançant l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux, ou une construction, grâce à un taux d'intérêt plafonné.

Réglementé par l'État, ce prêt immobilier est accordé par les banques avec qui il a signé une convention. Il peut couvrir jusqu'à 100 % du coût d'achat, hors frais de notaire et d'agence.

Quelles conditions pour en bénéficier ? Tous ceux souhaitant devenir propriétaire de leur résidence principale peuvent le demander. Il peut être refusé en cas de taux d'endettement trop élevé, de situation professionnelle instable...

À savoir : il n'est pas toujours proposé d'office par les banques, n'hésitez donc pas à en parler à votre conseiller bancaire ou votre courtier.

PRÊT D'ACCESSION SOCIALE (PAS)

C'est quoi ? Destiné aux personnes ayant des ressources modestes, ce prêt doit leur servir à devenir propriétaire de leur résidence principale, en l'achetant ou en la faisant construire, ou encore en y effectuant des travaux. La durée du prêt peut aller de 5 ans à 30 ans. Accordé par des banques ayant une convention avec l'État, il est cumulable avec d'autres dispositifs d'aide sur une même opé-

ration immobilière, tel le prêt à taux zéro ou le PEL. Si le taux de l'emprunt est plafonné par l'État, il est souvent similaire à celui d'un crédit immobilier classique.

Quelles conditions pour en bénéficier ? Les revenus à ne pas dépasser pour l'obtenir sont plafonnés. Ils dépendent de la commune du futur logement et du nombre de personnes destinées à l'occuper. Le PAS peut

financer jusqu'à 100 % du coût total de l'opération (hors frais de notaire, d'hypothèque et de dossier). Il peut ouvrir le droit à bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), accessible pour certains biens, ce qui peut réduire encore davantage le coût de l'emprunt.

À savoir : ce prêt peut permettre de financer la totalité du projet d'achat.



Retrouvez la version audio de cet article sur l'application **kiosqueBauer**



PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

C'est quoi ? Un prêt complémentaire à un prêt principal, pouvant financer l'achat d'un logement ancien, avec travaux, l'achat du logement social dans lequel vous résidez ou la transformation en habitation d'un local existant non affecté initialement à cet usage. Il peut aussi être utilisé pour acquérir un logement neuf. Comme son

nom l'indique, le prêt à taux zéro, appelé également PTZ, ne comporte pas d'intérêt ni de frais de dossier.

Quelles conditions pour en bénéficier ? Le montant de vos revenus doit être inférieur à un certain niveau. Celui-ci dépend de la commune de votre futur logement et du nombre de personnes destinées à occuper

le bien acheté. Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

À savoir : le plafond de ressources a été élargi en 2024 afin que ce dispositif bénéficie à davantage de ménages. Sa durée ne peut excéder 25 ans.

Prêt action logement

C'est quoi ? Anciennement appelé « prêt employeur », « prêt 1 % logement » ou « prêt patronal », il s'agit d'un prêt immobilier à taux réduit destiné à aider les salariés du secteur privé à financer l'achat ou la construction de leur résidence principale, dans le neuf ou dans l'ancien, mais aussi dans le parc social.

Quelles conditions pour en bénéficier ? Il faut être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, respecter un plafond de ressources et acquérir sa résidence principale pour la première fois. Il peut également être accordé à ceux qui n'ont pas été propriétaires au cours des 10 dernières années.

À savoir : le montant maximum du prêt s'élève à 30 000 €. Sa durée est libre, dans la limite de 25 ans. Le taux d'intérêt nominal annuel est fixe : 1 %, hors assurance obligatoire.

Prêt épargne logement (PEL)

C'est quoi ? Un produit d'épargne réglementé qui permet d'obtenir un prêt épargne logement à un taux avantageux, dans le but de financer un projet immobilier.

Quelles conditions pour en bénéficier ? Vous devez ouvrir un PEL (Plan épargne logement) auprès d'une banque en y déposant au moins 225 €, puis y verser au moins 540 € par an, pendant au moins quatre ans. Il est donc nécessaire d'anticiper son ouverture si vous souhaitez qu'il vous soit utile lors de votre achat immobilier. Le plafond du PEL est de 61 200 €. Le taux de rémunération est fixé à l'avance, il est de 1,75 % pour ceux ouverts en 2025.

À savoir : lorsque vous souhaitez acquérir votre bien immobilier, vous pouvez utiliser votre PEL pour obtenir un prêt épargne logement. Son montant varie en fonction des intérêts acquis pendant la période d'épargne et de la durée du prêt. Il s'élève au maximum à 92 000 €.

Le conseil Maxi-malin

Des besoins psychologiques à prendre en compte

Avant de rencontrer votre conseiller bancaire, il est préférable de prendre rendez-vous avec l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) la plus proche de chez vous. Une consultation gratuite, neutre et personnalisée, peut vous permettre d'affiner votre projet mais aussi de découvrir les aides locales pouvant exister pour les primo-accédants. Rens. : anil.org.

Plus de conseils sur maximag.fr