

LE PLAN ÉPARGNE LOGEMENT (PEL)

Après la phase d'épargne (3 ans au minimum, 4 ans pour bénéficier de la prime d'Etat à taux plein), le titulaire du Plan d'Epargne Logement dispose d'un « droit à prêt ». Ce droit est fonction des intérêts acquis pendant la phase d'épargne. Le montant maximum du prêt est de 92 000 €.

Il faut savoir que le montant du prêt diffère en fonction de la durée de remboursement : plus elle est courte, plus on peut emprunter.

Le taux du prêt (hors assurances), est égal à celui du taux d'épargne (hors prime d'Etat) majoré de 1,7 point. Pour les PEL souscrits depuis le 1er août 2003, le taux d'emprunt de 4,20 %.

Pour les PEL souscrits à compter du 12/12/2002, la prime d'Etat (1 %, plafonnée à 1 525 €) n'est acquise qu'en cas de réalisation du prêt. De plus, pour les PEL ouverts depuis le 1^{er} mars 2011, cette prime est réduite à 1 000 € si le logement financé ne répond pas aux normes BBC.

Avantages

Si le demandeur respecte ses obligations, le prêt est un droit.
Le taux du prêt est connu et garanti à l'avance.
Le prêt ne supporte aucun frais de dossier.
Le droit à prêt est transmissible aux membres d'une même famille (les enfants, par exemple).
Il faut néanmoins que les bénéficiaires détiennent un PEL.

Inconvénient

Le taux du prêt est actuellement peu compétitif par rapport aux taux pratiqués sur les prêts classiques

LE COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT (CEL)

Après la phase d'épargne (18 mois minimum), le titulaire du Compte Epargne Logement dispose d'un droit à prêt. Ce droit est fonction des intérêts acquis pendant la phase d'épargne. Le montant maximum du prêt est de 23 000 €.

Le taux du prêt (hors assurances) est égal à celui du taux d'épargne (hors prime d'Etat) majoré de 1,5 point, soit actuellement 2,75 %. Attention, contrairement au PEL, le CEL est à taux variable : le taux d'épargne et de prêt évoluent ensemble. Le taux moyen du prêt peut donc varier selon la date d'ouverture et de versement sur un CEL.

La prime d'Etat (1 144 €) n'est acquise qu'en cas de réalisation du prêt.

Avantages

Il est facile d'accès et d'utilisation.
Il donne droit à un prêt immobilier à taux privilégié.
Le prêt ne supporte aucun frais de dossier.
Le droit à prêt est transmissible aux membres d'une même famille (les enfants, par exemple).
Il faut néanmoins que les bénéficiaires détiennent un CEL ou un PEL.

Inconvénient

Le montant du prêt est assez limité

LES AIDES À L'ACQUISITION DU LOGEMENT ET AUX TRAVAUX IMMOBILIERS

1. Le PTZ +, prêt à taux zéro

Mis en place en 2011, le PTZ+ est sans condition de ressources, contrairement au précédent mécanisme. Il est toutefois réservé aux primo-accédants, c'est à-dire aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

Le calcul du montant du prêt (d'un maximum de 143 600) est fonction de plusieurs paramètres :

- > le type de logement et sa qualité environnementale (ancien, neuf, neuf répondant aux normes « BBC » (Bâtiment Basse Consommation)
- > la zone d'implantation du logement
- > la composition du foyer fiscal
- > le montant de l'acquisition
- > le montant des autres prêts

Un simulateur est disponible sur le site www.ptz-plus.gouv.fr

2. L'Eco Prêt à taux zéro

Il s'agit d'un prêt accessible aux propriétaires d'un logement sous réserve qu'ils l'habitent ou qu'ils le donnent en location à titre de résidence principale. Il concerne les travaux d'isolation et de rénovation thermique. Le montant du prêt est plafonné à 30 000 €. Ce prêt est distribué par les banques ayant signé une convention avec l'Etat.

Des fiches pratiques sont disponibles sur le site www.developpement-durable.gouv.fr

3. Le 1 % logement

Appelé aussi « 1 % patronal », le prêt du 1 % logement peut être accordé aux salariés bénéficiant de la participation des employeurs à l'effort de construction, si l'entreprise emploie plus de 20 salariés et si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- > être primo-accédant (achetant pour la première fois un bien immobilier),
- > être en mobilité professionnelle.

4. Un prêt d'organisme social

Un certain nombre d'organismes non financiers et non patronaux délivrent des prêts dits sociaux qui peuvent compléter des prêts principaux, mais pour des montants limités. Ce sont : les caisses de retraite et de prévoyance, les mutuelles professionnelles, le Fonds de solidarité logement, les Caisses d'Allocations familiales, le Conseil régional, le Conseil général, la Mairie ...

Dans tous les cas, il convient de s'adresser directement à l'organisme gestionnaire, qui demandera de remplir un dossier de demande de prêt.