

## 3 prêts immo pour compenser la hausse des taux

La hausse des taux d'intérêt n'est pas une fatalité. Plusieurs prêts très intéressants pour les acheteurs ont été reconduits ou prolongés pour compenser la baisse des capacités d'emprunts. On vous explique tout !

### Le prêt à taux zéro

prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027.

Ce dispositif permet aux particuliers de financer une partie de leur acquisition immobilière par un crédit bancaire sans intérêt qui s'étend sur une durée de 20, 22 ou 25 ans

. Autre avantage : le PTZ prévoit une période de remboursement différé de 5, 10 ou 15 ans, durant laquelle le ménage qui emprunte n'a aucune mensualité à payer.

le PTZ peut vous aider à acquérir un logement ancien (c'est-à-dire un logement **achevé depuis plus de 5 ans**) à condition de vous engager à réaliser des travaux d'économies d'énergie ou de modernisation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération; un garage ou une place de parking en même temps que votre logement ? Sachez que les dépendances sont également prises en compte.

Il existe quelques conditions pour bénéficier du PTZ. Pour commencer, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant le prêt. Par ailleurs, le PTZ ne peut pas financer la totalité de l'achat de votre résidence : il doit être complété par un ou plusieurs prêts. Si vous achetez dans l'ancien, votre futur bien immobilier doit être situé en zone B2 ou C. Enfin, vous ne devez pas dépasser un certain plafond de ressources qui varie

selon l'emplacement du logement, mais aussi selon la composition de votre foyer fiscal.

## Le Prêt Accession d'Action Logement

Il s'agit de l'ancien « 1 % Logement » destiné aux salariés et pré-retraités des entreprises du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés. C'est un prêt accordé en complément de votre prêt immobilier principal afin de financer en partie l'achat ou la construction de votre résidence principale, dans l'ancien ou dans le neuf. Le montant du prêt Accession Action Logement ne peut dépasser 40 000 euros, dans la limite de 40% du coût total de l'opération et pour une durée maximale de 25 ans. Si vous avez déjà des contrats de prêts Action Logement en cours liés à votre résidence principale précédente, il faudra les rembourser avant de souscrire à un prêt pour le nouveau logement.

A mars 2023, le taux d'intérêt du prêt Accession d'Action Logement est passé de 0,5 % à 1,5 %, hors assurance obligatoire.

Ce prêt reste intéressant car ce taux se situe en dessous de ceux des établissements bancaires. De plus, il est cumulable avec d'autres prêts, comme le prêt d'accession sociale (PAS).

Action logement propose également d'autres aides soumises à conditions cumulables avec le prêt Accession : prêt travaux amélioration, prêt travaux d'adaptation du logement au handicap, prêt travaux amélioration de la performance énergétique...Connectez-vous à la [plateforme Accession](#) pour tester votre éligibilité.

## **Le prêt d'accession sociale**

Vous avez des revenus modestes ? Le prêt d'accession sociale (PAS) peut vous aider à devenir propriétaire de votre résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien. Le PAS peut financer jusqu'à 100 % du coût de votre acquisition immobilière, mais en contrepartie il ne peut être cumulé avec un prêt bancaire classique. La durée du prêt peut s'étendre de 5 à 30 ans, voire même 35 ans dans certains cas.

Si vous souhaitez acheter un bien qui nécessite une rénovation, sachez que le PAS peut également financer des travaux seuls d'un montant minimum de 4 000 euros. Voici les travaux concernés :

- Travaux d'amélioration du logement
- Travaux d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées
- Travaux d'optimisation des performances énergétiques
- Travaux d'extension ou de surélévation

Le logement doit devenir votre résidence principale au plus tard un an après l'achat ou la fin des travaux : demander le prêt d'accession sociale directement auprès de votre banque, avec les mêmes conditions de ressources que le PTZ : le taux d'intérêt de référence du PAS s'élevait à 2,80 %.

Comparer les offres de prêt de plusieurs établissements, car le taux d'intérêt du prêt PAS peut varier dans la limite du maximum autorisé.

Au 1er juillet 2023, ce taux maximum était compris entre 5,30 et 5,75% en fonction de la durée du prêt.

source : Century 21

photo : D.R.

