

## Les types de prêts

### **Prêt à taux zéro plus ou PTZ+**

Le prêt à taux zéro "PLUS" (PTZ +) est un prêt gratuit permettant aux personnes n'étant pas propriétaire de leur résidence principale depuis au moins deux ans, d'acquérir celle-ci, dans l'ancien uniquement. Ce prêt peut financer jusqu'à 50% du montant de l'opération.

Le montant du PTZ + varie en fonction :

- du caractère ancien ou neuf de l'acquisition ;
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement à usage de résidence principale ;
- de la localisation du logement ;
- de la performance énergétique du logement.

Le PTZ + est remboursé sur une durée qui varie de 5 à 30 ans selon les ressources de l'emprunteur ; les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement

### **Prêt Accession Sociale ou PAS**

Le prêt à l'accession sociale (PAS) est un prêt conventionné instauré par le décret du 18 mars 1993, destiné à l'acquisition d'un logement ancien ou neuf comme résidence principale et finançant cette opération intégralement. Il est lié à des plafonds de ressources variables selon les zones géographiques.

Cumulable avec d'autres prêts, le PAS peut servir :

- à l'acquisition d'un appartement ou d'une maison individuelle avec ou sans terrain ;
- au financement de travaux d'amélioration ou d'adaptation d'un montant de plus de 4000 euros dans un logement de plus de 10 ans ;
- à un remboursement intégral anticipé concernant un autre prêt conventionné.

Le taux d'intérêt du PAS, souscrit auprès des différents établissements emprunteurs est inversement proportionnel à la durée de remboursement de l'emprunt.

### **Prêt conventionné**

Le prêt conventionné est encadré par la réforme des aides au logement de 1977 et complété par les mesures de 2001. Il accorde à l'emprunteur des taux plafonds et des profils sécurisés (pour les taux révisables).

Il s'applique à l'achat d'un bien neuf ou ancien, à l'aménagement d'un local non prévu pour l'habitation, à la construction d'une maison individuelle, à des travaux d'amélioration ou d'extension, dans un logement réputé résidence principale de l'occupant.

Lorsque ce logement est résidence principale du locataire auquel il est destiné, le PC devient PCL ou prêt conventionné locatif.

## **Prêt CEL et PEL**

Le prêt épargne-logement est un prêt subordonné à la possession d'un plan épargne-logement ou d'un compte épargne-logement.

Le prêt épargne-logement permet de financer l'acquisition de la résidence principale ou d'une résidence secondaire.

## **Prêt 1 % logement**

Le 1% logement représente la participation des entreprises cotisant à l'effort de construction.

Dans le cadre des passeports du 1% logement, les salariés de ces entreprises, locataires, bailleurs ou propriétaires se voient aidés pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un logement indifféremment ancien ou neuf, la transformation en habitation de locaux non conçus à cet usage, un investissement locatif, un changement de demeure ou des travaux d'amélioration.

## **Prêt relais**

Le prêt relais est un prêt d'une durée maximum de 2 années, destiné au financer temporairement un projet immobilier, acquisition ou travaux, dans l'attente de la vente d'un autre bien. Cette vente, lorsqu'elle se réalisera, sera destinée à rembourser le prêt relais.

Vous ne remboursez le capital du prêt relais qu'à la vente de votre bien.

Les intérêts du prêt relais sont calculés sur la totalité du capital, et se remboursent soit mensuellement, soit lors de la vente du bien.

## **Prêt viager hypothécaire**

Le prêt viager hypothécaire permet, lorsque vous êtes propriétaire d'un bien immobilier, d'obtenir des liquidités en fonction :

- de la valeur de votre bien immobilier
- de votre âge

Les revenus sont perçus jusqu'au décès et sont remboursés par la vente du bien.

La mise en place de ce type de prêt nécessite une étude personnalisée par nos conseillers.

## **Prêt in fine**

Le crédit in fine est un crédit dont vous ne remboursez que les intérêts durant toute la durée du prêt puis le capital, à l'échéance, en une seule fois. Les mensualités sont donc beaucoup plus faibles qu'avec un prêt amortissable classique.

Ce montage est particulièrement intéressant pour les investisseurs fortement imposés. Le fisc permet en effet à l'investisseur de déduire de ses revenus locatifs les intérêts de son emprunt immobilier. Ainsi, si les loyers qu'il perçoit sont inférieurs aux intérêts qu'il paie chaque mois, il crée un déficit directement imputables sur ses revenus.

Pour solder le capital à l'échéance, l'investisseur peut revendre son bien. Mais la solution la plus avantageuse est sans doute de verser pendant toute la durée du crédit une mensualité sur un placement prévu à cet effet, assurance-vie ou bon en capitalisation, et de se constituer une épargne. Cette épargne est affectée à la garantie du prêt.