

IMMOBILIER Les conseils d'experts pour construire au mieux son projet d'acquisition de bien

Le plan de bataille avant l'achat

Luc Manga

Avant de se lancer dans un projet d'achat immobilier, il y a un préalable : construire un plan de financement. Celui-ci permet de déterminer les capacités financières, les besoins et les solutions à disposition du particulier désireux d'acquiescer un logement. Il s'agit de collecter un maximum d'informations afin de chiffrer les dépenses liées à l'acquisition avant de souscrire un crédit. « On évalue l'épargne à mobiliser, le montant de l'apport, de l'emprunt et des mensualités », résume Cécile Roquelaure, directrice des études

« Un courtier dispose d'une vision globale du marché. »

Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis

d'Empruntis. Avec ça, vous pouvez savoir le type de bien et les aides auxquelles vous pouvez prétendre. »

De fait, l'enveloppe allouée au financement d'une habitation se constitue, en partie, de divers crédits (Prêt à taux zéro (PTZ), prêt des collectivités locales, prêt Action logement...), parfois cumulables, chacun régi par une réglementation spécifique. Aussi, s'il est possible d'effectuer une simulation sur Internet pour calculer le montant potentiel d'un prêt immobilier, faire appel à un banquier ou un courtier



Le prêt à taux zéro (PTZ), ouvert sous certaines conditions, peut se calculer grâce à un simulateur sur Internet.

peut s'avérer judicieux pour identifier l'ensemble des possibilités de crédit adaptées à l'emprunteur.

« Un courtier dispose d'une vision globale du marché et une connaissance des solutions de crédit en fonction de votre capacité d'achat », assure Cécile Roquelaure. Par ailleurs, leurs « connaissances permettent d'optimi-

ser vos possibilités d'emprunt. Ils vont aussi vous aider à négocier un bon taux d'intérêt. » Pour ce faire, le dossier de l'emprunteur doit être solide. Aussi, disposer d'un apport ou encore proposer des contreparties à la banque, par exemple la souscription d'une assurance habitation, favorisent les conditions de prêt. « Rassurez les

banques sur vos capacités de remboursement en évitant les découverts » pendant les mois précédant les démarches, conseille Maël Bernier, directrice de la communication chez Meilleurtaux.com. Surtout, « pensez à mettre les banques en concurrence pour obtenir les meilleures conditions », conclut-elle. ■

« C'est une bonne démarche »

Son Descolongs

Directeur associé de Kacius, cabinet de conseil en gestion de patrimoine et défiscalisation



Kacius

Pourquoi le gouvernement a-t-il prolongé le Prêt à taux zéro (PTZ) et la loi Pinel ?

Ils sont avantageux pour tout le monde, parce qu'ils soutiennent la construction de logements et l'accès à la propriété. L'objectif du gouvernement est de faire des économies, tout en continuant de soutenir l'activité.

Quelles sont les nouvelles modalités de ces deux dispositifs ?

Ils sont reconduits pour quatre ans. Le dispositif Pinel se concentre désor-

mais sur les zones dites « tendues », les autres étant exclues. Le PTZ dans le neuf est reconduit tel quel uniquement dans les zones « tendues ». Il est raboté en zone B2 et disparaît en zone C. Dans l'ancien, il est reconduit uniquement en zones B2 et C.

Selon vous, quel sera l'impact de ces décisions sur l'activité ?

Je fais partie des professionnels de l'immobilier qui sont satisfaits de ces mesures. C'est une bonne démarche qui aura pour effet de soutenir l'activité de manière plus efficace qu'avant. Par exemple, le précédent gouvernement avait fait un effort pour faire plaisir à certains, en autorisant la loi Pinel dans des zones moins tendues. Personnellement, j'étais d'avis d'en restreindre quelques aspects. ■

Propos recueillis par L. M.

FINANCEMENT

Calculer son Prêt à taux zéro

L'octroi d'un prêt à taux zéro (PTZ) permet de financer une partie du coût total d'un achat immobilier hors frais de notaire. Le montant maximal de l'emprunt éligible au PTZ varie en fonction de la nature du bien (neuf ou ancien), sa valeur totale, le nombre de personnes destinées à occuper la résidence principale et sa localisation. Dans les zones « tendues » (Ile-de-France), les sommes allouées sont plus importantes et peuvent atteindre jusqu'à 138 000 € pour une famille de cinq personnes.

Le montant du PTZ correspond à un pourcentage lié au coût total de l'opération immobilière dans la limite d'un plafond qui dépend du lieu

d'implantation du logement. Le PTZ peut financer jusqu'à 40% de l'achat d'un logement neuf.

De même pour les biens anciens, à condition de réaliser des travaux à hauteur de 25% de la valeur totale de l'opération. Le ministère de la Cohésion des territoires et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) mettent à disposition sur leur site Internet respectif un simulateur « pour calculer votre PTZ et estimer la durée du prêt et le coût des mensualités, détaille Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com. Vous pouvez aussi vous adresser à un banquier ou un courtier ». ■

L. M.