

MIEUX VIVRE —

UN toit bien à soi. Savoir qu'aussi modeste soit-il, le logement qui vous abrite vous appartient. C'est notre rêve à tous. Eh bien, sachez que, même si vous avez zéro franc d'apport personnel, c'est possible. Et en plus, si vous voulez acheter un logement, c'est le moment.

En effet, les prix de l'immobilier marquent une pose, quand ils ne redescendent pas. Quant aux intérêts, eux aussi sont orientés à la baisse. C'est donc le moment d'emprunter.

Emprunter, oui, mais intelligemment. Car la moindre variation de 1 % de taux d'intérêt, appliquée par exemple à un prêt de 500.000 francs sur quinze ans, entraîne au bout du compte une différence de plusieurs dizaines de milliers de francs. C'est donc à vous de combiner au mieux tous les avantages auxquels vous avez droit pour emprunter le maximum en remboursant le minimum.

Quand il est question d'emprunter, on pense tout de suite à sa banque. Mais faites jouer aussi la concurrence. Votre banquier vous propose un emprunt classique à taux fixe, avec un intérêt de 12,20 % ? Avant d'accepter, faites le tour des autres banques, des autres établissements de crédit spécialisés dans l'immobilier, comme le Crédit foncier de France, ou, si vous y avez droit, le Crédit social des fonctionnaires (Creserfi).

Financement

S'ils vous proposent mieux, demandez l'équivalent à votre banquier. S'il n'accepte pas,

Les prix de l'immobilier stagnent et les taux d'intérêt sont en baisse

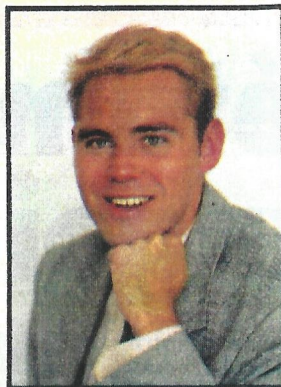
**À LIRE
ABSOLUMENT,
MÊME SI VOUS
AVEZ ZÉRO
FRANC D'APPORT
PERSONNEL**

qui peuvent se retourner contre vous en cas de hausse des taux.

Les prêts immobiliers classiques ont l'avantage d'être totalement libres de contraintes, c'est-à-dire qu'ils peuvent vous servir à acheter aussi bien un logement neuf qu'un logement ancien, sans limite de prix autre que celle de votre richesse personnelle. Mais il existe d'autres prêts beaucoup plus intéressants, même si leur utilisation n'est pas universelle et leur octroi réservé à certaines catégories de personnes ou lié à une épargne préalable.

Le plus connu est le PAP ou Prêt d'accèsion à la propriété. C'est un prêt aidé, c'est-à-dire

Vous rêvez depuis longtemps d'avoir un toit bien à vous ? Alors lisez vite cette page.



VOTRE ARGENT

Collaborateur du journal financier « Le Nouvel Economiste » et d'Europe 1, où il présente régulièrement les flashes boursiers, Gilles Pouzin vous

conseille chaque mois. S'il est des sujets que vous souhaitez lui voir aborder, écrivez-nous dès maintenant, il se fera un plaisir de les traiter pour vous.

Par Gilles Pouzin



Si vous voulez acheter

vous avez certainement intérêt à confier le financement de votre logement à l'organisme qui vous semble le plus intéressant.

Faites cependant attention à ne pas succomber à une offre

financé par l'Etat, dont les caractéristiques sont définies par la loi.

Pour y avoir droit, il faut avoir un revenu modeste dont le plafond varie selon la situation familiale, le nombre d'en-

un logement...

...C'EST LE MOMENT !

trop alléchante sans l'avoir examinée sous toutes les coutures : coût de l'assurance, frais de dossier, possibilité de remboursement anticipé...

Un prêt est en effet un montage financier extrêmement compliqué, qui peut avoir une infinité de variantes, ayant chacune leurs avantages et inconvénients.

Par exemple, vos mensualités peuvent être fixes, progressives ou dégressives. Même si cela peut vous paraître paradoxal, choisissez des échéances progressives, qui augmentent d'environ 3 à 4 % par an. En fait, cela ne vous demandera pas d'effort supplémentaire, puisque cette hausse ne dépasse pas celle des prix, et donc de votre salaire.

Si vous voulez que le taux d'intérêt de votre dette suive, lui aussi, l'évolution de l'économie et en particulier l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers, vous pouvez aussi faire un emprunt à taux variable. Si les taux d'intérêt baissent sur les marchés, comme ils l'ont fait au premier trimestre de cette année, les taux d'intérêt de votre dette diminueront d'autant. Mais faites attention à ces formules,

fants à charge, et même la région dans laquelle vous habitez, puisque c'est aussi un élément déterminant du niveau de vie et des prix de l'immobilier. Si vous arrivez à l'obtenir, vous pourrez emprunter jusqu'à 100 % de votre investissement, car c'est un des rares prêts qui ne nécessitent pas d'apport personnel et avec des taux d'intérêt attractifs, de 7,8 %, pendant les sept premières années, et de 10 % au-delà.

Possibilités

Si vous avez droit au PAP, renseignez-vous bien, car il existe d'autres possibilités d'emprunter à moindre frais, lorsque l'on a des revenus modestes. Ainsi vous pourrez peut-être bénéficier d'un prêt régional, départemental ou communal. Leurs modalités sont très variées, et pour être au courant de ce qui se fait chez vous, adressez-vous à votre conseil régional ou votre mairie.

De même, vous pouvez peut-être aussi obtenir un prêt à conditions avantageuses des mutuelles ou caisses de retraite auxquelles vous cotisez. Enfin, l'entreprise dans laquelle vous travaillez peut aussi vous pré-



Avant d'emprunter, sachez faire les bons choix.

ter de l'argent. Certaines disposent d'un fonds d'aide sociale pouvant servir à prêter de l'argent aux foyers de conditions modestes. Mais si ce n'est pas votre cas, vous pouvez quand même bénéficier, grâce aux 1 % logement, d'un prêt dont le

montant dépendra de vos revenus, mais dont le taux d'intérêt est limité à 3 %.

Sans aucune condition de situation sociale, vous pouvez aussi demander un prêt conventionné. Distribué par les banques, les caisses

d'Épargne, et même la Poste, il est moins coûteux qu'un prêt classique. Seule condition pour l'obtenir, le prix au mètre carré du logement qu'il va vous servir à acquérir.

Conventionnés

Pour un appartement, il ne doit pas dépasser 14.850 francs à Paris, 11.700 francs en Ile-de-France, 9.750 francs dans les communes de plus de 100.000 habitants et 8.790 francs pour le reste de la France. Dans le cas d'une maison, ces prix à ne pas dépasser sont respectivement de 13.540 francs, 10.670 francs, 8.800 francs, et 7.670 francs par mètre carré.

Les taux des prêts conventionnés les plus intéressants sont de 9,7 % pour un emprunt à taux fixe de moins de 15 ans (au CIC Paris, en octobre 1990), et de 10,3 % pour plus de 15 ans (à la BRED). Légalement les taux des prêts conventionnés ne doivent pas dépasser 11,45 % pour une durée inférieure à 15 ans et 11,7 % pour plus de 15 ans.

En fait, acheter, c'est prévoir. Et les prêts immobiliers les plus intéressants restent

ceux que l'on prépare à l'avance en épargnant pendant plusieurs années sur un Plan d'épargne logement (PEL) ou un Compte d'épargne logement (CEL).

Si vous pouvez commencer votre investissement immobilier en épargnant pendant au moins 18 mois, pour un CEL, ou 5 ans au moins pour un PEL, ils s'avèreront sans doute la meilleure solution pour votre financement. Un taux d'intérêt très bon marché vous sera consenti pour votre emprunt. Il n'est que de 6,32 %, hors assurance, avec un PEL, et de 4,25 % avec un CEL. Mais le montant du prêt qui peut vous être accordé dépend de votre effort d'épargne, car il est calculé par rapport aux intérêts qui vous auront été versés sur votre épargne. Ces intérêts sont de 6 % l'an, net d'impôt, sur un PEL, et de 2,75 % sur un CEL.

Vous le voyez, devenir propriétaire, c'est possible, à condition de faire les bons choix.

Il n'y a pas que les banques qui prêtent de l'argent. Votre mairie, votre Conseil régional et même votre caisse de retraite peuvent vous aider

Voici 7 conseils très précis, pour emprunter le maximum et rembourser le minimum !