

## L'épargne-logement

Les prêts épargne-logement peuvent financer non seulement un achat immobilier mais aussi presque tous les types de travaux portant sur la résidence principale ou secondaire, à l'exception des travaux d'entretien. Par rapport aux autres prêts bonifiés, ils présentent un avantage certain dans la mesure où aucune condition n'est exigée. Sauf cas de surendettement manifeste, le prêt épargne-logement est un droit, contrepartie de l'effort d'épargne antérieur consenti par le titulaire du livret ou du plan. Avec toutefois un inconvénient : il n'est accessible qu'aux propriétaires du logement concerné.

Le taux est en théorie attractif : 1,5% pour les sommes actuellement investis sur un livret d'épargne-logement et 3,50 % pour la dernière génération de PEL. En théorie seulement...

Le taux du prêt adossé aux livrets, comme d'ailleurs la rémunération de l'épargne investie, varie, en effet, en fonction de la date des versements. Conséquence : l'établissement calcule en fait une moyenne et si vous empruntez aujourd'hui, le taux pourra être légèrement supérieur au taux en vigueur actuellement. Mais il demeure dans tous les cas attractif pour ceux qui n'ont pas accès aux autres prêts bonifiés.

Le taux du prêt lié aux PEL varie, lui, selon la date d'ouverture du plan, dont la durée doit être d'au moins quatre ans. Conséquence : vous pouvez, par exemple, emprunter aujourd'hui à 4,60% (plans ouverts entre le 09/06/98 et le 25/07/99) ou 4,31% (plans ouverts entre le 26/07/99 et le 31/06/2000). Par rapport aux taux actuels du marché, le PEL ne présente donc pas un différentiel très attractif.

### Le prêt à taux zéro

Le prêt à 0% est destiné à l'achat d'un logement, utilisé à titre de résidence principale. Mais il peut aussi servir à financer l'achat d'un logement ancien à rénover. Il ne concerne donc que les gros travaux de réhabilitation et de rénovation entrepris par une personne qui achète sa résidence principale. Et surtout, le prêt n'est accessible qu'aux personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds. Bien qu'il soit sans concurrence au niveau du coût (et pour cause...), son champ d'application est donc assez étroit en matière de financement de travaux.

### Le 1% Logement

On sait que les entreprises de plus de 10 salariés doivent verser une contribution à l'effort de construction. Fixée à l'origine à 1%, cette cotisation a été réduite, au fil des ans, à 0,45% de la masse salariale. Mais le dispositif mis en place est resté connu sous le nom de "1% Logement".

Jusqu'à présent, les salariés de ces entreprises devaient s'adresser à leur employeur pour obtenir des prêts bonifiés destinés essentiellement à faciliter l'accession à la propriété. Ce qui entraînait une certaine lourdeur dans les procédures. L'évolution du marché du travail, qui s'est traduite, pour de nombreux salariés, par de fréquents changements d'employeurs et par quelques périodes de chômage, a entraîné une modification du système. Depuis la signature, en 1998, d'une convention entre l'Etat et les organismes collecteurs, la gamme des aides et des bénéficiaires a été élargie.

Le prêt Pass-Travaux permet ainsi de financer de nombreux travaux : amélioration, entretien, économie d'énergie, revêtement de surfaces, mise aux normes de confort, etc. Et même des travaux d'agrandissement sous réserve que la surface supplémentaire créée soit inférieure à 14 m<sup>2</sup>. Les travaux peuvent également porter sur les parties communes d'un immeuble en copropriété : il suffit que les copropriétaires fassent une demande conjointe en produisant les votes de l'assemblée générale.

Seule condition exigée : il doit s'agir de la résidence principale du demandeur, de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants. Et cela quels que soient la nature du logement, son ancienneté et son mode d'occupation (locataire ou propriétaire-occupant).

Les conditions sont particulièrement intéressantes puisque le taux (hors assurances) est fixé à 1,5%. Son montant maximal est de 9 600 €, remboursable sur au plus 10 ans. Ce plafond est toutefois abaissé à 8 000 € quand le demandeur dispose de ressources supérieures à 60% des plafonds de revenus exigés pour le prêt à taux zéro.

Mieux encore : il est accessible à tous les salariés, locataire ou propriétaire-occupant, quels que soient la taille de l'entreprise, la nature du contrat (CDD, CDI, etc.) et le niveau de revenus. Même les retraités y ont droit à condition d'avoir quitté la vie active moins de cinq ans auparavant.

La procédure est également simplifiée dans la mesure où le salarié n'a pas à passer par l'intermédiaire de son employeur. Il lui suffit de s'adresser à l'organisme collecteur auquel cotise l'entreprise ou à l'organisme le plus proche du domicile concerné. Après la réception du dossier, l'organisme a un mois pour répondre à la demande. Faute de réponse dans ce délai, la demande est supposée comme acceptée.