

Prêt à taux zéro : une bonne nouvelle pour faciliter l'accès à la propriété mais gare aux effets d'annonces !

Réaction de Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI

Le Gouvernement a dévoilé hier matin la mouture, très attendue, de la nouvelle version du prêt à taux zéro (PTZ). Annoncée par Elisabeth Borne en juin dernier, elle a fait l'objet de plusieurs amendements déposés dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024.

Dans cette nouvelle version du prêt à taux zéro, on retient des aménagements favorables aux emprunteurs :

- Les conditions de revenus des tranches existantes sont revalorisées de 7 % à 30 %. Elles ne l'avaient plus été depuis 2016 ;
- Une nouvelle tranche d'éligibilité est créée pour les revenus compris entre 37 000 € et 49 000 € par an (personne seule). Celle-ci n'ouvrira droit qu'à une quotité maximale (montant du PTZ rapporté au coût du projet) de 20 % ;
- La quotité maximale du PTZ sera portée de 40 % à 50 % en zone tendue (A, A bis et B1) pour les emprunteurs les plus modestes (sans que cette notion ne soit précisée). Attention, toutefois, au fait que l'assiette du coût du projet reste elle-même soumise à des plafonds inchangés ;
- La quotité maximale des projets d'acquisition de logements HLM est portée de 10% à 20 % ;
- L'initiative du groupe Crédit Agricole d'accompagner chaque PTZ par un prêt complémentaire sans intérêt pouvant atteindre 20 000 €.

On trouve également des mesures dont on connaissait déjà l'existence et qui avaient été annoncées en juin dernier au moment de la restitution du Conseil National de la Refondation dédié au Logement :

- Le PTZ sera, à compter du 1^{er} janvier 2024, réservé à l'achat d'un logement collectif neuf situé en zones tendues ou d'un bien ancien avec travaux en zones détendues ;
- La construction d'une maison individuelle ne sera plus finançable, comme c'était jusqu'alors possible, par le prêt sans intérêts ;
- 209 communes supplémentaires sont reclassées en zone tendue et détendue, les rendant éligibles à des PTZ de montants supérieurs.

Ce que nous comprenons à la lecture du communiqué de presse du ministère des Finances et de l'Economie c'est que face à un dispositif aussi coûteux que le PTZ, ces réaménagements vont aussi permettre à Bercy de faire des économies. Les projections fournies par le ministère nous permettent de mesurer leur ampleur. 40 000 PTZ annuels sont attendus par Bercy sous ce nouveau dispositif ce qui représente une baisse de 37 % par rapport aux 63 600 PTZ octroyés en 2022 et de 68 % par rapport aux 123 500 octroyés en 2017.

Reste que cette nouvelle version « 2.0. » du PTZ va permettre à des ménages qui étaient privés injustement du dispositif d'y avoir accès.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris

Le PTZ revu et augmenté par le Gouvernement : cas pratiques

Alors que le HCSF (Haut Conseil de stabilité financière) a maintenu le taux d'endettement maximal à 35 %, lors de sa dernière réunion du 26 septembre, le PTZ revu et augmenté par Bruno Le Maire en octobre permet à de nouveaux acquéreurs d'être en deçà de ce seuil.

CAS PRATIQUE N°1

Prêt à taux zéro à 50 % vs 40 % dans la version actuelle du montant emprunté pour des revenus modestes. Le prêt à taux zéro version « octobre 2023 » permet à un couple aux revenus modestes d'emprunter et de passer sous la barre des 35 % d'endettement.

ANCIEN PTZ

Un couple avec 2 enfants, 2 000 €/mois de revenus à deux, souhaite acheter un appartement neuf en VEFA à 169 500 € dans les Yvelines.

Ils ont **droit à un prêt à taux zéro sur 25 ans avec un différé d'amortissement de 15 ans**. Le prêt à taux zéro et le prêt initial se confondent et sont lissés pour permettre au couple d'emprunter 166 051 € sur 25 ans à 4,20 % (hors assurance).

Mise en place d'un lissage : **mensualité de 894 € sur toute la durée du prêt**

Reste à vivre : 1 088 €

Taux d'endettement : 45 % = refus - le dossier ne passe pas !

NOUVEAU PTZ

Ce même couple avec la nouvelle version du PTZ à 50 % a **une mensualité qui passe à 613 €** sur toute la durée du prêt. Le prêt à taux zéro de 83 000 € sur 25 ans amorti sur 15 ans permet de réduire la mensualité par rapport à la version précédente de PTZ.

Ils ont **droit à un prêt à taux zéro sur 25 ans avec un différé d'amortissement de 15 ans**.

Nouveau reste à vivre : 1 369 €

Taux d'endettement : 30 % - accord du prêt

CAS PRATIQUE N°2

ANCIEN PTZ

Un couple avec deux enfants, 4 500 €/mois de revenus à deux, souhaite acheter un appartement neuf en VEFA à 296 375 € à côté de Lyon.

Sans prêt à taux zéro, **crédit immobilier de 295 600 € à 4,20 % sur 25 ans**

Mensualité : 1 593 €

Reste à vivre : 2 906 €

Taux d'endettement : 35,40 % = refus - le dossier ne passe pas !

NOUVEAU PTZ

Ce même couple avec une opération financée sur 25 ans avec un PTZ à 20 % (nouveaux profils éligibles) peut emprunter.

Le **PTZ est de 49 000 € sur 25 ans avec un différé d'amortissement de 15 ans**.

Mensualité : 1 503 €

Reste à vivre : 2 996 €

Taux d'endettement : 33,42 % - accord du prêt

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris