

# 1. Présentation de la réforme des aides de l'accession à la propriété



CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE








CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE

# 1. Présentation de la réforme des aides de l'accession à la propriété

## 1.1 Les aides à l'accession à la propriété

➤ Simplification des aides à l'accession depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et mise en place d'une mesure phare

**Jusqu'au 31/12/2010**

-  Pass Foncier
-  NPTZ (avec ou sans majoration ZUS/ZFU)
-  Majoration ENL du NPTZ
-  Majoration BBC du NPTZ
-  Crédit d'impôt loi TEPA



**Depuis le 01/01/2011**



PTZ +

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée



## 1.2 Le périmètre de la réforme

➤ Passage d'un dispositif **centré sur les primo-accédants qui respectent certains plafonds de ressource...**



## 1.2 Le périmètre de la réforme

➤ Passage d'un dispositif **centré sur les primo-accédants qui respectent certains plafonds de ressources...**

Volumétrie 2010	Neuf	Ancien	TOTAL	Part en %	
<i>Opération impliquant au moins un prêt immobilier</i>					
RP dont :	135 000	430 000	565 000	72%	
primo accédants	95 000	270 000	365 000	47%	65%
secundo accédants	40 000	160 000	200 000	26%	35%
RS	10 000	10 000	20 000	3%	
Locatif	65 000	60 000	125 000	16%	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>210 000</b>	<b>500 000</b>	<b>710 000</b>	<b>91%</b>	

**En 2010 près de 220 000 ménages ont bénéficié d'un PTZ+**



## 1.2 Le périmètre de la réforme

➤ ... à un nouvel environnement destiné à l'ensemble des primo-accédants

Volumétrie 2011	Neuf	Ancien	TOTAL	Part en %
<i>Opération impliquant au moins un prêt immobilier</i>				
RP dont :	200 000	400 000	600 000	76%
primo accédants	150 000	260 000	<b>410 000</b>	52%
secundo accédants	50 000	140 000	190 000	24%
RS	10 000	10 000	20 000	3%
Locatif	40 000	60 000	100 000	13%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>250 000</b>	<b>470 000</b>	<b>720 000</b>	<b>91%</b>

**410 000 ménages seraient éligibles au PTZ+**



## 1.3 Montant du PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

➤ est égal au plus petit montant entre :

- le **Pourcentage**, déterminé en fonction de la nature de l'opération neuf ou ancien, HLM ou non HLM, de la performance énergétique du logement et du zonage, **du coût de l'opération**, dans la limite d'un montant maximum d'opération.

**ET :**

- **100% du montant du ou des autres prêts** d'une durée au moins égale à deux ans et concourant au financement de l'opération.

Quotité	Neuf	
	E Perf (avec le label BBC 2005)	non E Perf (sans le label BBC 2005)
Zone A	40%	27%
Zone B1	35%	22%
Zone B2	30%	17%
Zone C	25%	15%
Quotité	Ancien	
	E Perf (Performance énergétique A, B, C ou D)	non E Perf (Performance énergétique E, F ou G)
Toutes zones	20%	10% en E et F 5% en G
Zones A,B,C	25% (20% + 5%)	15% en E et F (10% + 5%)
Bonus vente HLM ou SEM		10% en G (5% + 5%)



## 1. Présentation de la réforme des aides de l'accession à la propriété

1.3 Montant du PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

➤ Le montant du PTZ+ pour les logements neufs dans les zones A & B1

Nb personnes	Logement neuf en zone A		
	Plafond d'opération	Montant maxi E Perf(BBC)	Montant maxi non E Perf (non BBC)
1 personne	156 000	62 400	42 120
2 personnes	218 000	87 200	58 860
3 personnes	265 000	106 000	71 550
4 personnes	312 000	124 800	84 240
5 personnes	359 000	143 600	96 930

Nb personnes	Logement neuf en zone B1		
	Plafond d'opération	Montant maxi E Perf(BBC)	Montant maxi non E Perf (non BBC)
1 personne	117 000	40 950	25 740
2 personnes	164 000	57 400	36 080
3 personnes	199 000	69 650	43 780
4 personnes	234 000	81 900	51 480
5 personnes	269 000	94 150	59 180

7

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée



## 1. Présentation de la réforme des aides de l'accession à la propriété

1.3 Montant du PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

➤ Le montant du PTZ+ pour les logements neufs dans les zones B2 & C

Nb personnes	Logement neuf en zone B2		
	Plafond d'opération	Montant maxi E Perf(BBC)	Montant maxi non E Perf (non BBC)
1 personne	86 000	25 800	14 620
2 personnes	120 000	36 000	20 400
3 personnes	146 000	43 800	24 820
4 personnes	172 000	51 600	29 250
5 personnes	198 000	59 400	33 660

Nb personnes	Logement neuf en zone C		
	Plafond d'opération	Montant maxi E Perf(BBC)	Montant maxi non E Perf (non BBC)
1 personne	79 000	19 750	11 850
2 personnes	111 000	27 750	16 650
3 personnes	134 000	33 500	20 100
4 personnes	158 000	39 500	23 700
5 personnes	182 000	45 500	27 300

8

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée



## 1.3 Montant du PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

### ➤ Les modalités de remboursement depuis 1<sup>er</sup> janvier 2011

Les conditions de remboursement du PTZ+ tiennent compte de la composition familiale :

- Le revenu fiscal de référence (**RFR** ❶) de **l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre principal** doit être **divisé par un coefficient familial** ❷ (cf. tableau ci-après).
- Le résultat de cette division place le ménage dans une tranche du barème ❸, différencié par zone et par la nature de l'opération (neuf ou ancien).
- A cette tranche correspond un mode de remboursement.

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée



## 1.3 Montant du PTZ+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

### ➤ Les modalités de remboursement depuis 1<sup>er</sup> janvier 2011

#### ❶ Détermination du RFR

Le montant des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper à titre principal le logement à prendre en compte pour déterminer le RFR correspond au **plus élevé des deux montants suivants** :

- > **Le coût total de l'opération** toutes taxes comprises **divisé par 10.**
- > **La somme des RFR de l'année n-2** précédant la date d'émission de l'offre.

#### ❷ Application du coefficient familial (cf tableau ci contre)

Coefficient familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
> 5 personnes	0,3 par pers.

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée

## 1.3 Montant du PTZ+ partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011

➤ Les modalités de remboursement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

● **Report du résultat dans les tableaux ci-dessous (neuf)**

Tranches	Neuf				Capital Différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
1	≤15 000 €	≤12 000 €	≤10 000 €	≤8 000 €	45%	23 ans	7 ans
2	≤17 500 €	≤14 000 €	≤11 500 €	≤9 500 €	35%	23 ans	5 ans
3	≤20 500 €	≤16 000 €	≤12 500 €	≤10 500 €	20%	23 ans	3 ans
4	≤23 000 €	≤18 000 €	≤14 000 €	≤11 500 €	15%	23 ans	2 ans
5	≤25 500 €	≤19 500 €	≤15 000 €	≤13 000 €	0%	23 ans	–
6	≤28 500 €	≤21 500 €	≤16 500 €	≤14 000 €	0%	20 ans	–
7	≤31 000 €	≤23 500 €	≤18 000 €	≤15 000 €	0%	16 ans	–
8	≤36 000 €	≤26 000 €	≤20 000 €	≤18 500 €	0%	12 ans	–
9	≤49 500 €	≤32 500 €	≤26 500 €	≤26 500 €	0%	8 ans	–
10	≥49 500 €	≥32 500 €	≥26 500 €	≥26 500 €	0%	5 ans	–

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée

## 2- Les impacts sur le plan de financement



*L'expérience qui donne vie aux projets de vos clients !*



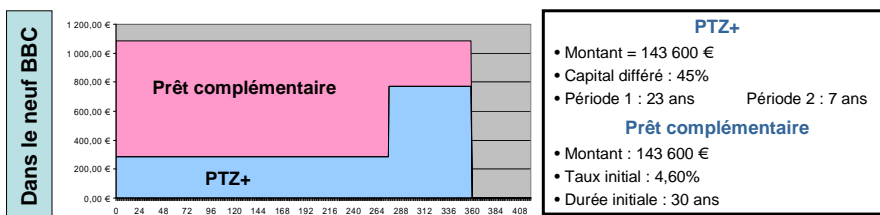
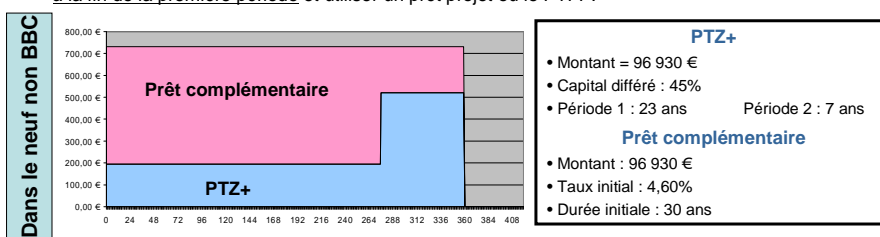
### Prêt principal & PTZ+ : optimisation de la mensualité

- ☞ Résultats des tests de compatibilité de lissage des 2 lignes de crédit.
- ☞ Alternatives identifiées lorsque le lissage ne constitue pas une solution adaptée.



### Les limites du lissage

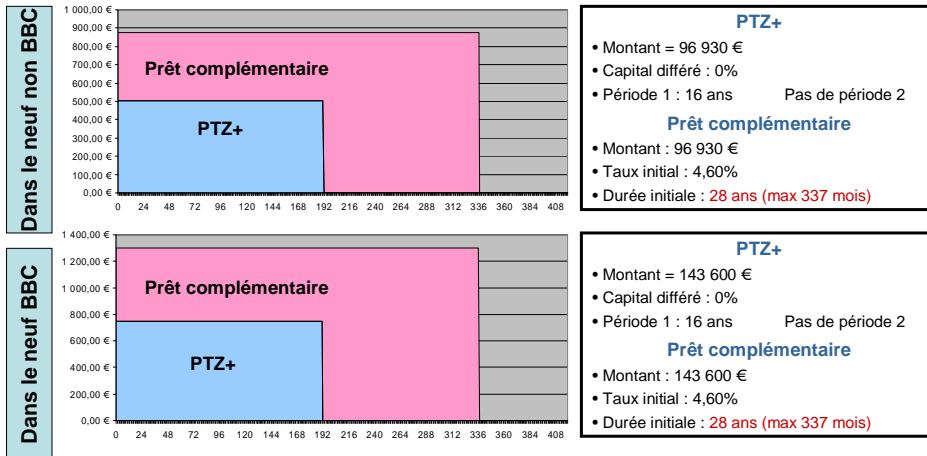
- **Tranche 1 à 6: Lissage possible jusqu'à 30 ans** même si le montant du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire (RDV 5 7 10, Jeune, PSA, Fixe). Sans lissage, le saut d'échéance est faible à la fin de la première période et utiliser un prêt projet ou le PTFP.





### Les limites du lissage

- **Tranche 7 : Lissage possible jusqu'à 28 ans** si le montant maximum du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire

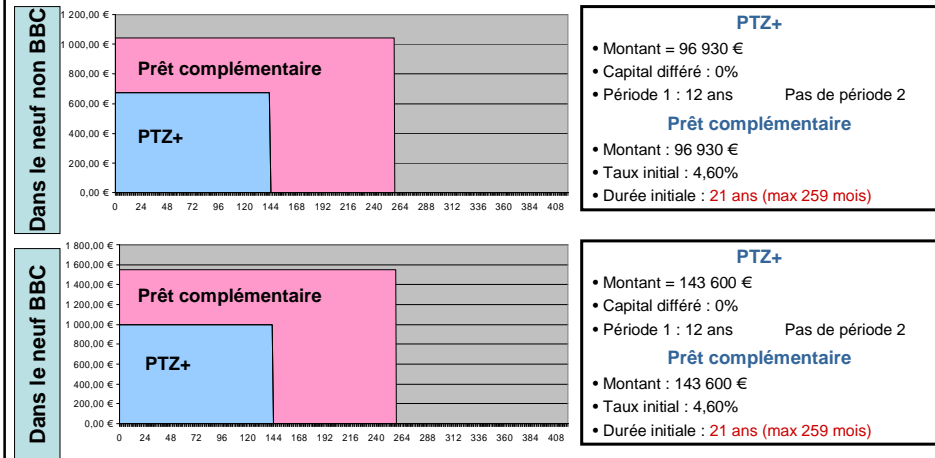


⇒ Amortissement négatif au-delà de 28 ans si le montant du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire  
 ⇒ **Lissage possible sur 30 ans** si le montant du prêt complémentaire est supérieur au minimum de **22%** par rapport au montant du PTZ+ (soit dans ces exemples 118 450 € dans le neuf non BBC et 175 470 € dans le neuf BBC)



### Les limites du lissage

- **Tranche 8 : Lissage possible jusqu'à 21 ans** si le montant maximum du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire (RDV, Jeunes, PSA, Fixe)



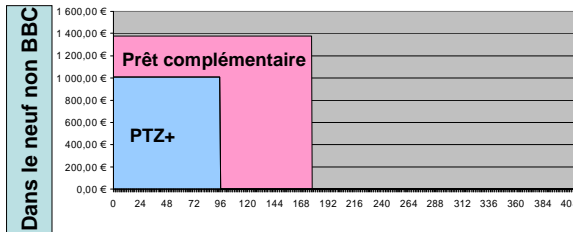
⇒ Amortissement négatif au-delà de 21 ans si le montant du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire  
 ⇒ **Lissage possible sur 30 ans** si le montant du prêt complémentaire est supérieur au minimum de **133%** par rapport au montant du PTZ+ (soit dans ces exemples 225 840 € dans le neuf non BBC et 334 560 € dans le neuf BBC)



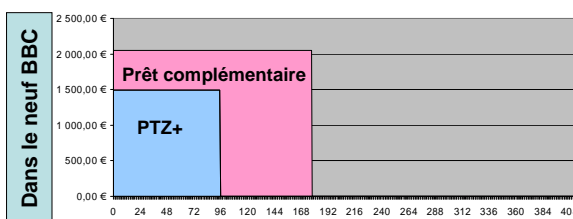


### Les limites du lissage

- **Tranche 9 : Lissage possible jusqu'à 14 ans** si le montant maximum du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire



PTZ+	
• Montant = 96 930 €	
• Capital différé : 0%	
• Période 1 : 8 ans	Pas de période 2
Prêt complémentaire	
• Montant : 96 930 €	
• Taux initial : 4,60%	
• Durée initiale : 14 ans (max 178 mois)	



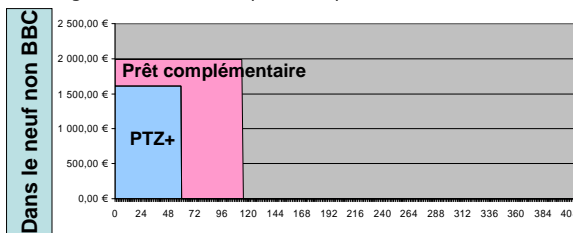
PTZ+	
• Montant = 143 600 €	
• Capital différé : 0%	
• Période 1 : 8 ans	Pas de période 2
Prêt complémentaire	
• Montant : 143 600 €	
• Taux initial : 4,60%	
• Durée initiale : 14 ans (max 178 mois)	

- ⇒ Amortissement négatif au-delà de 14 ans si le montant du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire
- ⇒ **Lissage possible sur 30 ans** si le montant du prêt complémentaire est supérieur au minimum de **374%** par rapport au montant du PTZ+ (soit dans ces exemples 460 000 € dans le neuf non BBC et 680 000 € dans le neuf BBC)

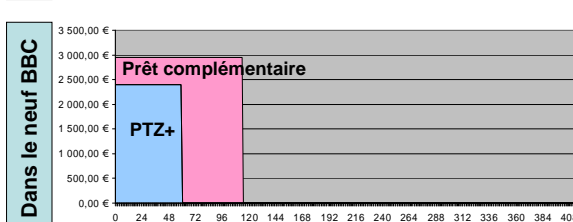


### Les limites du lissage

- **Tranche 10 : Lissage possible jusqu'à 9 ans** si le montant maximum du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire



PTZ+	
• Montant = 96 930 €	
• Capital différé : 0%	
• Période 1 : 5 ans	Pas de période 2
Prêt complémentaire	
• Montant : 96 930 €	
• Taux initial : 4,60%	
• Durée initiale : 9 ans (max : 115 mois)	



PTZ+	
• Montant = 143 600 €	
• Capital différé : 0%	
• Période 1 : 5 ans	Pas de période 2
Prêt complémentaire	
• Montant : 143 600 €	
• Taux initial : 4,60%	
• Durée initiale : 9 ans (max 115 mois)	

- ⇒ Amortissement négatif au-delà de 9 ans si le montant du PTZ+ est égal au montant du prêt complémentaire
- ⇒ **Lissage possible sur 30 ans** si le montant du prêt complémentaire est supérieur au minimum de **834%** par rapport au montant du PTZ+ (soit dans ces exemples 905 170 € dans le neuf non BBC et 1 341 000 € dans le neuf BBC)



### PTZ+ : Synthèse des limites du lissage et les alternatives

#### Modalité de remboursement du PTZ+ des tranches 1 à 6 :

Lissage compatible avec de prêts complémentaires d'une durée initiale de financement < ou = 30 ans.

#### Modalité de remboursement du PTZ+ de la tranche 7 :

Lissage compatible avec de prêts complémentaires d'une durée initiale de financement < ou = 28 ans.

#### Modalité de remboursement du PTZ+ des tranches 8 à 10 :

Plus le montant du PTZ+ est élevé, et plus la durée d'amortissement du PTZ+ est courte (12, 8 et 5 ans), plus le lissage avec un prêt complémentaire devient plus difficile, voire impossible.

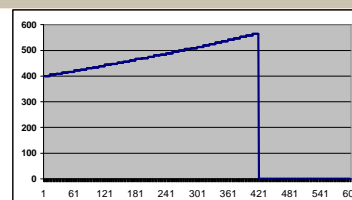
#### Alternatives possibles :

- ☞ Soit l'emprunteur cumule le prêt principal avec le PTZ+ sans avoir recours au lissage.
- ☞ Soit l'emprunteur opte pour une réduction du montant du PTZ+ (dans la limite de 50% maximum sans que la durée d'amortissement du PTZ+ ne puisse excéder 8 ans) pour que le lissage puisse se faire avec un prêt complémentaire.
- ☞ Soit l'emprunteur finance son acquisition sans avoir recours au PTZ+.



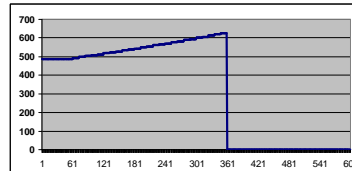
- **Barème 1** (Fixe profilé continu)

La progressivité de l'échéance s'applique sur toute la durée du prêt



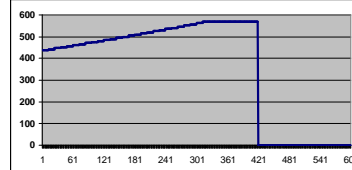
- **Barème 2** (Fixe profilé différé)

L'année d'entrée dans la période à échéances progressives est définie à l'avance avec le client



- **Barème 3** (Fixe profilé ajusté)

La durée de la période de progressivité des échéances est définie à l'avance avec le client



## ➤ Optimisation de l'enveloppe d'emprunt : avec ou sans PTZ+

Exemple : un ménage avec un enfant, dont les ressources annuelles sont de 32 000 €

 Leur projet : **un bien neuf (non BBC) en zone B2**

 Coût total de l'opération et montant de l'emprunt : **160 000 €**

Montage financier	Prêt principal	PTZ + (2)	1ere mensualité (hors ass.) après livraison	Taux d'effort
Depuis le 01/01/2011	135 180 (1)	24 820	770,34	28,89%
Alternative avec le prêt à taux fixe profilé (3)*	151 402	non	770,34 (25 ans)	28,89%
	<b>168 500</b>		770,34 (30 ans)	
	<b>181 519</b>		770,34 (35 ans)	

(1) Prêt RDV 5 ans lissé sur 25 ans à 3,40%

(2) PTZ+ amorti sur 12 ans

(3) Prêt à taux fixe profilé : 4,60% sur 25 ans, 4,60% sur 30 ans et 4,65% sur 35 ans

\* L'alternative présentée ne peut s'envisager que si l'emprunteur n'a pas souhaité souscrire un PTZ+

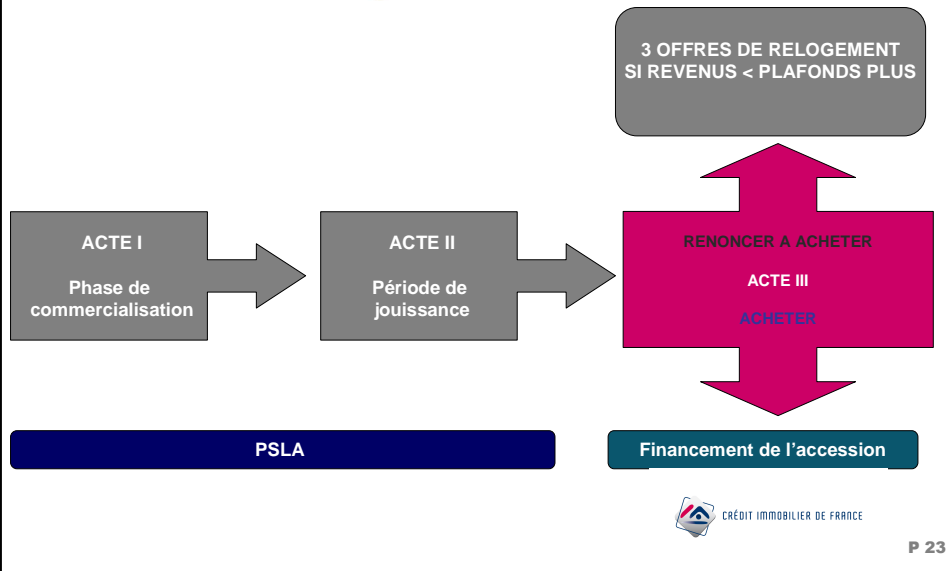
Barème applicable au 5 janvier 2011

La reproduction, intégrale ou partielle, de ce support ou de son contenu n'est pas autorisée

## 3- PSLA

Les stratégies identifiées





- Comment se prémunir contre le risque de volatilité de taux ?
- Comment se préparer à un éventuel resserrement des critères d'octroi des prêts aidés ?
- Comment sécuriser le ménage dans son opération ?



### 3- Un panel de solutions sur mesure pour faciliter l'acquisition

#### Acte III : L'exercice de l'option

L'acquéreur doit faire un choix entre acheter ou renoncer à acheter

Si l'accédant opte pour l'acquisition : Un panel de solutions pour faciliter l'acquisition

	Echéances progressives pendant 10 ans puis constantes	Echéances progressives pendant 20 ans puis constantes	Echéances progressives pendant toute la durée de vie du prêt	Echéances constantes pendant 3 ans puis progressives	Echéances constantes pendant 5 ans puis progressives
Taux de progressivité	1%	1%	1%	1%	1%
Échéance initiale	479.83 €	462.34 €	457.18 €	465.62 €	473.27 €
Échéance maximale	524.79 €	558.55 €	610.10 €	609.13 €	606.93 €
<b>CONCURRENCE : Taux fixe applicable sur 30 ans avec la même échéance initiale</b>	<b>4.04%</b>	<b>3.74%</b>	<b>3.64%</b>	<b>3.79%</b>	<b>3.93%</b>

**Prêt de 100 000 € sur 30 ans – Taux fixe : 4,60%**



### 2 Les impacts sur le plan de financement

#### Résultats des tests de résistance dans l'hypothèse d'une remontée des taux

Levée d'option avant la fin de la	Prix de vente	Redevance	Part acquisitive (épargne)	Reste à financer	Taux du prêt à taux fixe amortissable classique à ne pas dépasser		Taux du prêt à taux fixe profilé à ne pas dépasser	
					25 ans	30 ans	25 ans	30 ans
1 <sup>re</sup> année	150 000 €	750 €	600 €	149 400 €	3,53%	4,42%	4,47%	5,37%
2 <sup>me</sup> année	147 750 €	761 €	1 200 €	146 550 €	3,85%	4,71%	4,79%	5,66%
3 <sup>me</sup> année	145 534 €	773 €	1 800 €	143 734 €	4,18%	5,01%	5,13%	5,97%
4 <sup>me</sup> année	143 351 €	784 €	2 400 €	140 951 €	4,51%	5,32%	5,45%	6,27%

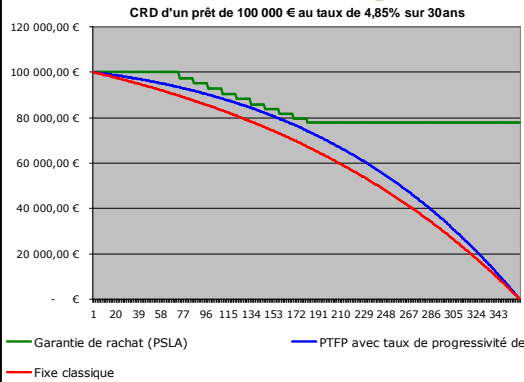
Le Crédit Immobilier de France est d'ores et déjà en mesure de solvabiliser les accédants lors de la levée de l'option susceptible d'intervenir dans les 4 prochaines années, quelle que soit la conjoncture de taux grâce :

- ☞ A son ingénierie financière
- ☞ A l'adaptation de la durée de remboursement

Le montage pourra être optimisé en associant des prêts aidés et les aides gouvernementales qui seront applicables au moment de la levée de l'option.



## 3- Evolution de la LTV



LTV constatée		
Mois	PTFP avec taux de progressivité de 1%/an	Fixe classique
60	94,83%	91,63%
96	90,31%	85,55%
120	86,59%	80,97%
180	74,34%	67,39%
240	56,91%	50,10%
300	32,77%	28,06%

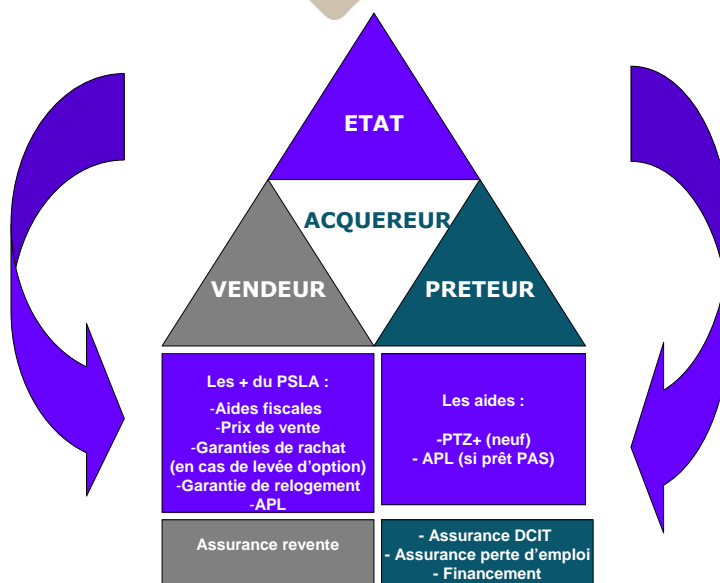
- Pour rappel, avec le PSLA, l'emprunteur bénéficie d'une **garantie de rachat et de relogement**.

- En cas de mise en jeu de la garantie de rachat (PSLA), l'opérateur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :
  - dans les **5 premières années** à compter de la date de levée d'option, le **prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option**,
  - de la **6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> année** à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, **minoré de 2,5% par année écoulée**.
  - Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

P 27



## 3 acteurs



P 28