

PARIS : Projet de Loi de Finances 2020, le gouvernement souhaite supprimer les prêts à taux zéro pour les logements neufs

Projet de Loi de Finances 2020 : le gouvernement souhaite supprimer les prêts à taux zéro pour les logements neufs dans la majeure partie du territoire.



Après avoir limité les conditions de versements de l'éco-prêt à taux zéro dans le cadre de la Loi de Finances 2019, le gouvernement souhaite aujourd'hui supprimer les prêts à taux

zéro (PTZ) pour les logements neufs dans les zones détendues B2 et C, à compter de janvier 2020. Ce sont 90% des Français qui vivent dans ces zones et qui, de fait, ne pourront plus avoir recours à ce dispositif fiscal avantageux. Cette mesure du Projet de Loi de Finances 2020 sera débattue à l'Assemblée Nationale jusqu'en décembre 2019.

Qu'est-ce le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ?

Le prêt à taux zéro est un prêt aidé par l'État qui permet de financer l'achat d'une résidence principale neuve ou ancienne. Le PTZ 2019 est actuellement déterminé en fonction de trois conditions : la zone d'action du logement, les plafonds de ressources des emprunteurs, la taille du foyer.

Aujourd'hui, le PTZ permet de financer, sans intérêt, à hauteur de 40% l'achat d'un bien dans les zones A et B1 et de 20% dans les zones B2 et C, dans la limite d'un plafond fixé par zone. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

Le détail des plafonnements par zones et quotités : <https://www.lacentraledefinancement.fr/prest-credit-immobilier/type-de-prets-immobilier/prest-a-taux-zero-2019-ptz-2019/calcul-de-montant-plafonds/>

Prenons ainsi l'exemple d'un couple souhaitant acquérir un logement neuf à Royan (zone B2) au prix de 300 000 € avec un apport de 20 000 €.

Le couple pourra prétendre à un PTZ si leurs revenus fiscaux de référence ne dépassent pas 37 800€ par an.

Sans suppression du PTZ en zone B2, ils auraient pu bénéficier d'un prêt à taux zéro d'un montant de 30 800 €, celui-ci étant plafonné à 154 000 €.

Avec un prêt sur 25 ans à 1,35 % (taux immobilier moyen en octobre 2019 pour cette durée), son acquisition, hors frais de notaire, lui aurait coûté 324 459 euros contre 330 060 euros avec suppression du PTZ.

Outre les économies réalisées, l'un des risques que souligne La Centrale de Financement serait que des primo-accédants se

voient refuser un prêt immobilier, dans la mesure où leur taux d'endettement serait supérieur aux 33% usuels dans la profession.

Des projets d'acquisition remis en cause

Au deuxième trimestre 2019, 22 280 PTZ[1] ont été octroyés, dont près de 33% pour l'acquisition d'une propriété neuve en zone détendue.

Pour Sylvain Lefevre, Président de la Centrale de Financement : *« En supprimant le prêt à taux zéro pour l'acquisition d'une propriété neuve en zone détendue, le gouvernement supprime une aide qui permettait de faciliter l'acquisition d'une résidence principale.*

Ce recentrage du PTZ aura pour conséquence d'inciter les primo-accédants à se tourner vers des biens anciens, des logements qui nécessitent moins de coûts d'entretien les premières années et dont les performances énergétiques et environnementales sont bien inférieures. Si cette mesure avait été mise en place au deuxième trimestre 2019, ce sont plus de 7 000 projets d'accession à la propriété qui auraient été remis en cause.

Plus que jamais, nos courtiers vont devoir accompagner les primo-accédants dans la construction de leur dossier de prêt afin de palier la suppression de cette aide étatique souvent demandée par les primo-accédants et nécessaire à leur financement ».

Supprimer des aides pour les Français dans les zones détendues risque également d'avoir un impact sur la construction neuve, en dehors des grandes agglomérations. » La suppression du prêt à taux zéro pour les logements neufs ne fera qu'accentuer la fracture territoriale. » ajoute Sylvain Lefevre.

En 2019, à fin octobre, La Centrale de Financement a financé 16 587 clients, dont 7 % avec un prêt à taux zéro. Si en nombre de client financé, la Centrale de Financement

enregistre une hausse significative de 24,43% par rapport à l'année précédente, elle constate une baisse d'un pourcent en nombre de PTZ financé à périmètre constant.

Il est également à noter que la période de novembre à décembre enregistre un nombre plus significatif de signatures de prêt à taux zéro, avec une part en 2018 à hauteur de 11%.

Le zonage en France :

En 2003, le dispositif d'investissement locatif dit « Robien » a créé le zonage A / B / C en fonction de la tension du marché immobilier, il se présente ainsi :

Zone A : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français

Zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse.

Zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Ile-de-France.

Zone C : le reste du territoire

À propos de la Centrale de Financement

Fondée en 2013 par Sylvain Lefèvre et Philippe Girou, La Centrale de Financement est l'un des leaders français du courtage en prêt immobilier – financement, regroupement de crédits et assurance emprunteur.

Son ambition est de faciliter l'accès au prêt immobilier au plus grand nombre, en proposant des offres de prêts immobiliers et d'assurances emprunteurs aux conditions financières les plus avantageuses, et en garantissant une

relation personnalisée et durable avec ses clients, autour de quatre engagements : exigence, expertise, déontologie, et accompagnement.

La Centrale de Financement s'appuie sur un réseau de plus de 180 agences répartis sur tout le territoire national, et a noué des partenariats avec la quasi-totalité des grands acteurs banque-assurance du marché. Elle a négocié, en 2018, un volume de crédit de 4,5 milliards d'euros.

En 2018, La Centrale de Financement a ouvert une nouvelle page de son histoire, avec l'entrée au capital du groupe APRIL, devenu actionnaire majoritaire de la société. L'objectif : développer des synergies fortes sur le marché du crédit immobilier et son écosystème et proposer une offre globale visant à optimiser le coût de financement de l'acquisition immobilière pour les particuliers et les professionnels, en alliant le meilleur du crédit immobilier et de l'assurance emprunteur, en France et plus largement en Europe.