



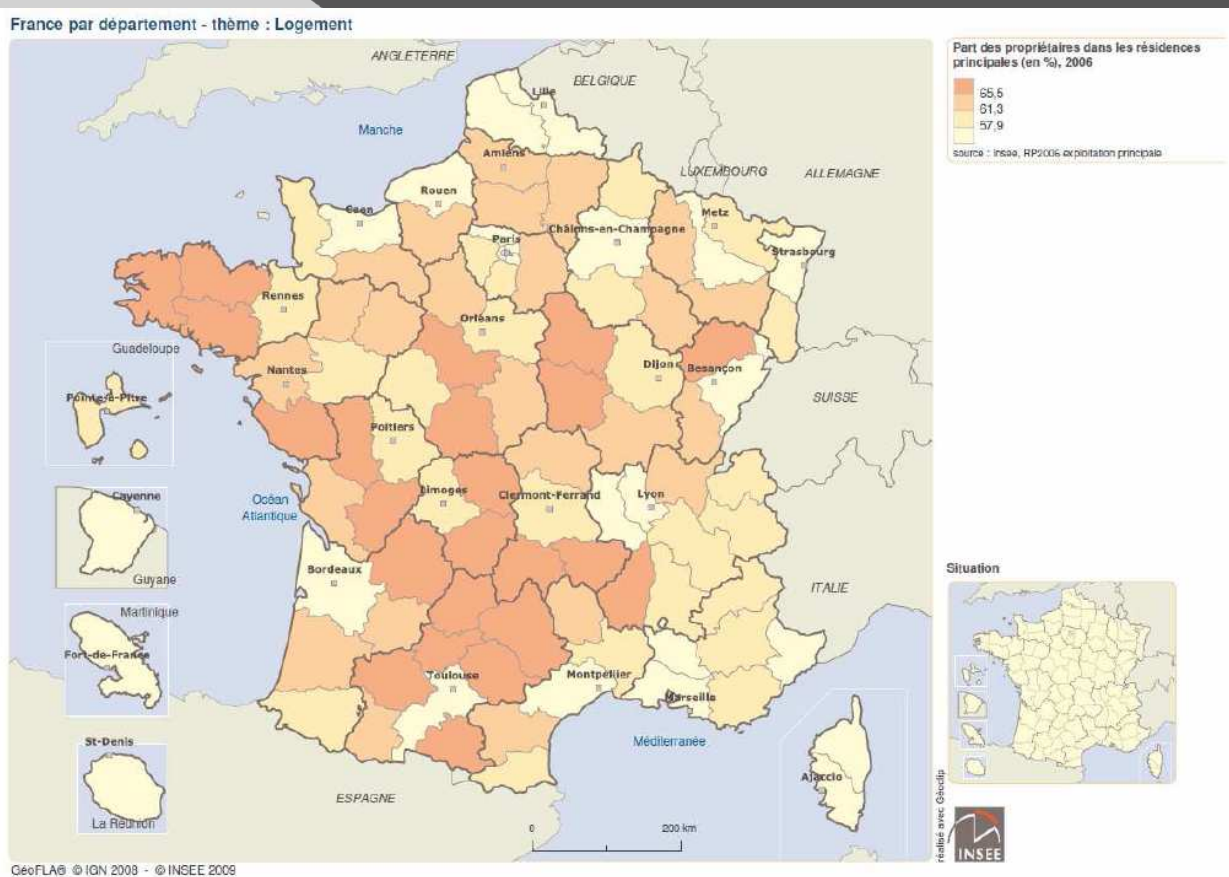
# Rencontres Rachel

08 décembre 2010

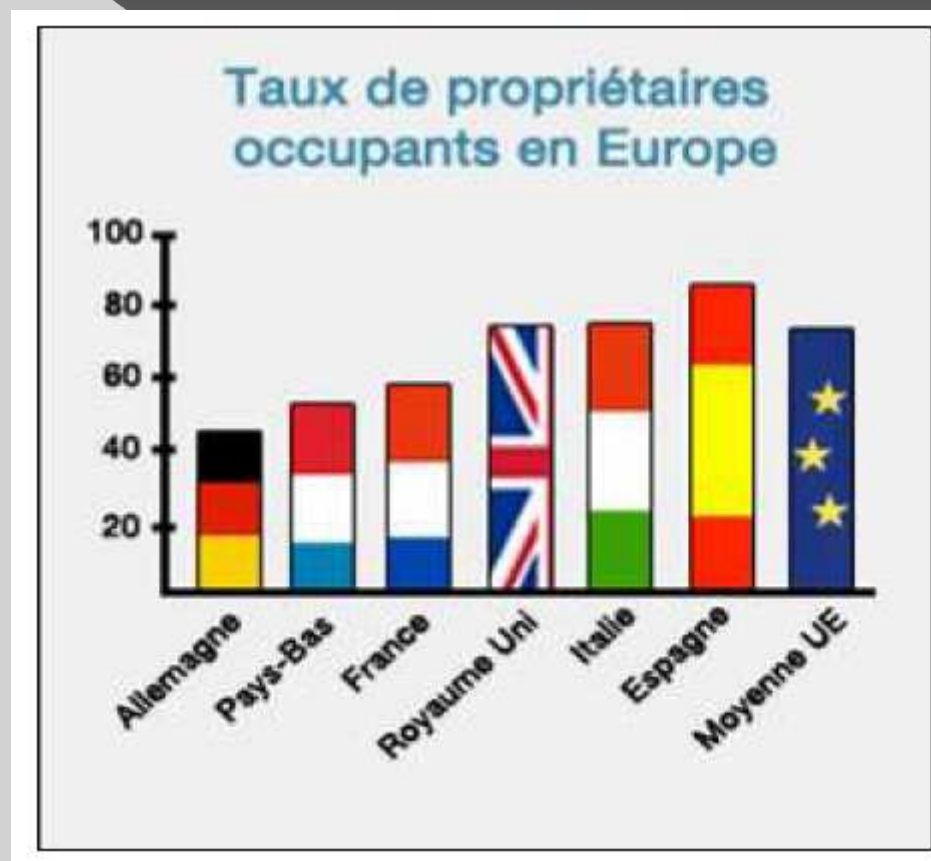
# Le Prêt à taux zéro +

- ⦿ Retour sur ancien dispositif
- ⦿ Restrictif en termes de revenu
- ⦿ Manque de lisibilité
- ⦿ Complexe pour le personnel des banques
- ⦿ TROP de critères

# Le Prêt à taux zéro +



# Le Prêt à taux zéro +



# Le Prêt à taux zéro +

LOGEMENT..... NEUF  
ZONE..... A  
CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE..... BBC  
REVENUS MENSUELS..... 4 500 €

|                                | AVANT    | APRÈS LA RÉFORME |
|--------------------------------|----------|------------------|
| <b>SOLUTION OBTENUE</b>        | PTZ      | PTZ+             |
| <b>MONTANT MAXIMUM DU PRÊT</b> | 27 500 € | 124 800 €        |
| <b>DÉLAI DE REMBOURSEMENT</b>  | 6 ans    | 20 ans           |

# Le Prêt à taux zéro +

LOGEMENT..... NEUF  
ZONE..... A  
REVENUS MENSUELS..... 2 500 €

CATÉGORIE  
ÉNERGÉTIQUE

NON  
BBC

BBC

SOLUTION  
OBTENUE

PTZ+

PTZ+

MONTANT  
MAXIMUM DU PRÊT

93 600 €

124 800 €

DÉLAI DE  
REMBOURSEMENT

28 ans

28 ans

# Le Prêt à taux zéro +

- Il sera réservé comme [l'actuel PTZ](#) aux **primo-accédants**, mais **sans conditions de ressources**
- Le montant du nouveau PTZ dépendra de **quatre critères** :
  - > la zone géographique
  - > la taille du foyer
  - > le fait que les logements soient neuf ou anciens
  - > sa performance énergétique.
- Revenus de N-2
- Bonus pour les bailleurs HLM (barèmes non connus)

# Le Prêt à taux zéro +

## Les différents profils de remboursement

| Profil | Durée totale de remboursement du PTZ+ | Période 1             |                      | Période 2 |                      |
|--------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|----------------------|
|        |                                       | Durée                 | Capital à rembourser | Durée     | Capital à rembourser |
|        |                                       | Le Prêt à taux zéro + |                      |           |                      |
| 1      | 30 ans                                | 23 ans                | 55%                  | 7 ans     | 45%                  |
| 2      | 28 ans                                | 23 ans                | 65%                  | 5 ans     | 35%                  |
| 3      | 26 ans                                | 23 ans                | 80%                  | 3 ans     | 20%                  |
| 4      | 25 ans                                | 23 ans                | 85%                  | 2 ans     | 15%                  |
| 5      | 23 ans                                | 23 ans                | 100%                 | -         | -                    |
| 6      | 20 ans                                | 20 ans                | 100%                 | -         | -                    |
| 7      | 16 ans                                | 16 ans                | 100%                 | -         | -                    |
| 8      | 12 ans                                | 12 ans                | 100%                 | -         | -                    |
| 9      | 8 ans                                 | 8 ans                 | 100%                 | -         | -                    |
| 10     | 5 ans                                 | 5 ans                 | 100%                 | -         | -                    |



# Le Prêt à taux zéro +

- ◉ Le calcul du taux d'endettement ou du reste à vivre
- ◉ Respect strict des normes de surendettement
- ◉ Loi Lagarde

# Le Prêt à taux zéro +

- ◉ Quelle garantie choisir ?
  - > Garantie personnelle ou
  - > Garantie réelle

# Le Prêt à taux zéro +

- ◉ Garantie réelle :
- ◉ PPD ou Hypothèque :
- ◉ Limites :
  - > Coût
  - > Lourdeur

# Le Prêt à taux zéro +

- **une commission de caution** payable à la mise en place du prêt. Elle est acquise à Crédit Logement en rémunération de sa prestation. Son montant est plafonné à 300 euros.  
**une participation au Fonds Mutuel de Garantie (FMG)**, payable à la mise en place du prêt. Environ 75% de la participation au FMG sont remboursés à la fin du prêt ou en cas de remboursement anticipé.



# Le Prêt à taux zéro +

- MONTANT DES PRETS 150 000 (50 000 PTZ + 100 000 classique)
- Vous payez à Crédit Logement à la mise en place du prêt : **2 150 €**
- **Commission de caution**  
La Commission de caution est acquise à Crédit Logement en rémunération de sa prestation 550
  - Détail par prêt
  - Prêt n°1PTZ : 50 000 250
  - Prêt n°2 classique : 100 000 + 300
- **Participation au Fonds Mutuel de Garantie (FMG)**  
*La participation au Fonds Mutuel de Garantie est restituable à hauteur d'environ 75%* + 1 600
  - Prêt n°1 : 50 000 600
  - Prêt n°2 : 100 000 + 1 000
- **Crédit Logement vous rembourse en fin de prêt\* : 1 200 €**
  - Détail par prêt
  - Prêt n°1 : 50 000 : 450 €
  - Prêt n°2 : 100 000 : 750 €
- \* Ce remboursement correspond à un calcul effectué avec un taux de 75% du FMG.
- 
- Coût final de la garantie Crédit Logement\* 950 €
- Coût de l'hypothèque : 2 376 €
- Coût PPD : 964 €
- Frais de mainlevée : 730 €
- Frais supplémentaires à payer pour lever l'hypothèque ou le PPD en cas de revente du bien avant la fin du prêt.
- 
- \*Coût final **de la garantie de Crédit Logement** correspondant à un calcul effectué avec un taux de restitution de 75%.

# Le Prêt à taux zéro +

Observatoire des taux

Mis à jour le  
07/12/2010

|           | <u>15 ans</u> |      | <u>20 ans</u> |      | <u>25 ans</u> |      | <u>30 ans</u> |      |
|-----------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
|           | Fixe          | Rev. | Fixe          | Rev. | Fixe          | Rev. | Fixe          | Rev. |
| EXCELLENT | 3,10          | 2,51 | 3,35          | 2,80 | 3,50          | 2,94 | 3,60          | 3,23 |
| TRES BON  | 3,15          | 2,63 | 3,39          | 2,85 | 3,55          | 3,00 | 3,85          | 3,45 |
| BON*      | 3,20          | 2,70 | 3,40          | 2,90 | 3,60          | 3,05 | 4,10          | 3,65 |

**3,10%**  
Meilleur taux fixe constaté

# Le Prêt à taux zéro +

- ◉ L'assurance du crédit
- ◉ loi Lagarde
- ◉ La convention AERAS

# Le Prêt à taux zéro +

- **Qu'est-ce qu'un risque aggravé de santé ?**
- On parle généralement de "risque aggravé" quand le risque de voir se produire l'événement garanti (invalidité ou décès) pour une personne déterminée est statistiquement supérieur à celui d'une population de référence. Ainsi, pour l'assurance décès, le risque aggravé peut être défini comme une espérance de vie réduite par rapport à la population des emprunteurs du groupe.
- **La notion de « risque aggravé »** est utilisée par les assureurs pour 3 grands types de personnes :
  - > celles qui exercent des **professions particulières**,
  - > celles qui pratiquent des **sports à risques**,
  - > celles qui sont **atteintes d'une maladie** ; on parle alors de « **risque aggravé de santé** ». Le risque de santé peut aussi être « aggravé » par l'âge de l'assuré, son surpoids, ou son comportement dans la vie quotidienne (tabagisme par exemple)...
- Un risque aggravé de santé n'implique pas nécessairement l'inassurabilité. On peut être assuré avec une surprime d'assurance correspondant au surcroît de risque (par rapport à une population de référence) que court l'assureur en acceptant le dossier.
- La notion de "risque aggravé de santé" évolue en outre dans le temps. Un risque de santé dont la gravité était considéré comme inassurable il y a dix ans, peut être ainsi aujourd'hui devenu assurable grâce aux progrès des traitements médicaux pris en compte par les assureurs.



# Le Prêt à taux zéro +

## Qui est concerné par la Convention AERAS ?

○ L'emprunteur est concerné **si il présente un risque aggravé de santé et que s'il souhaite emprunter**, qu'il s'agisse d'un crédit à la consommation, d'un crédit immobilier ou d'un crédit professionnel.

## Quels sont les prêts concernés ?

### ○ Les prêts immobiliers et les prêts professionnels dans le cadre de la convention AERAS

○ Une personne présentant un risque de santé aggravé peut demander à bénéficier d'un prêt immobilier ou professionnel. La personne aura à remplir un questionnaire médical de santé.

○ Le prêt pourra atteindre un montant maximum de 300 000€. Le montant accordé à l'intérieur de ce plafond sera accordé en fonction de la solvabilité de l'emprunteur.

○ La personne devra être âgée au plus de 70 ans à l'échéance de remboursement du prêt

# Le Prêt à taux zéro +

- **Comment accéder au mécanisme de mutualisation des surprimes d'assurance** pour les personnes présentant un risque aggravé de santé ?
- - il est réservé aux prêts immobiliers contractés pour l'acquisition d'une résidence principale et aux prêts professionnels,
- - le seuil d'éligibilité dépend du revenu dans la limite du [plafond annuel de la sécurité sociale](#) [site internet de la Sécurité sociale] et du nombre de parts accordé au foyer fiscal du candidat à l'emprunt et est fixé comme suit

Nombre de parts

1 et 2

2,5

3 et plus

---

Revenu rapporté au  
plafond annuel de la  
sécurité sociale

$\leq 1$

$\leq 1,25$

$\leq 1,5$

# Le Prêt à taux zéro +

- Merci de votre attention