

## Crédits immobilier : que retenir de 2019 ? Quelles nouveautés pour 2020 ?

- Un contexte économique favorable au maintien des taux bas
- PLF 2020 : Prolongation du PTZ neuf dans les zones B2 et C
- Autre mesure du PLF 2020 : la possibilité de distribuer l'éco-PTZ « performance énergétique globale » et « copropriétés »
- Pinel et Denormandie : renforcer l'offre locative et faire baisser les prix de l'immobilier
- Le Haut Conseil de Stabilité Financière veut protéger le niveau d'endettement des Français
- Accompagner les profils les plus fragiles
- L'immobilier : la valeur refuge des Français

*Les taux bas de cette année ont permis aux acheteurs de réaliser leurs projets d'accession et auront participé au dépassement du million de transactions en 2019. Alors que Cafpi obtenait en janvier des taux de 0,84% sur 10 ans ; 1,09% sur 15 ans ; 1,29% sur 20 ans et 1,50% sur 25 ans, en décembre Cafpi a négocié en moyenne des taux inférieurs à 1% pour toutes les durées (0,43% sur 10 ans ; 0,64% sur 15 ans ; 0,80% sur 20 ans et 0,96% sur 25 ans).*

### Un contexte économique favorable au maintien des taux bas

L'été dernier, la FED avait pris tout le monde de court en décidant de réduire ses taux d'intérêt, une 1ère depuis 2008. Cette décision a été suivie par l'annonce de la BCE qui a choisi de soutenir et relancer le rachat de dettes, alors que cette mesure avait été écartée en 2018. « *Les politiques accommodantes de la FED et de la BCE ont entraîné une baisse des taux directeurs tout au long de l'année, avec un passage de l'OAT 10 ans en territoire négatif. Au vu des dernières prises de parole de Christine Lagarde, la nouvelle présidente de la BCE, nous pouvons prévoir des taux bas jusqu'à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2020* » explique Philippe Taboret.

### PLF 2020 : Prolongation du PTZ neuf dans les zones B2 et C

Retournement de situation en faveur de l'accession dans le neuf en zones détendues. Alors que le prêt à taux zéro neuf en zones B2 et C devait disparaître à la fin de l'année, et grâce à la mobilisation des professionnels de l'immobilier et du crédit, l'Assemblée Nationale a adopté définitivement, ce jeudi 19 décembre, le Projet de Loi de Finances 2020 et la mesure concernant le PTZ neuf.

« *Nous saluons cette mesure qui va permettre de redonner un second souffle aux promoteurs-constructeurs et aux primo-accédants dans les zones détendues. En plus des taux très bas, il devenait important d'aider les acheteurs à accéder à la propriété dans ces zones où le prix est encore accessible. En plus du taux à 0%, ce dispositif permet aux emprunteurs les plus modestes d'alléger leurs mensualités initiales, grâce à un différé du remboursement qui peut aller jusqu'à 15 ans, renforçant la solvabilité des emprunteurs sur les premières mensualités de l'emprunt global* » explique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi.

La modification du PTZ neuf dans les zones B2 et C du PLF 2018 -qui avait diminué de moitié le montant du prêt accordé- avait eu pour répercussion une baisse de près de 30 % du nombre de prêts à taux zéro distribués.

---

#### Contact Presse

Pour information, ces montants sont plafonnés (pour 2 occupants) à 140 000 € en zone C, 154 000 € en zone B2, 189 000 € en zone B1 et 210 000 € en zone A.

## **Autre mesure du PLF 2020 : la possibilité de distribuer l'éco-PTZ « performance énergétique globale » et « copropriétés »**

« Nous suivrons également l'expérimentation de deux ans ouvrant aux sociétés de tiers-financement, dûment agréées pour exercer une activité de crédit, la possibilité de distribuer l'éco-PTZ performance énergétique globale et copropriétés dans les régions d'Île-de-France et des Hauts-de-France. Cette mesure pourrait permettre de rénover le parc immobilier vieillissant » analyse Philippe Taboret.

## **Pinel et Denormandie : renforcer l'offre locative et faire baisser les prix de l'immobilier**

Deux bonnes nouvelles pour les investisseurs : D'une part le dispositif Denormandie, a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2022 et élargi. Il s'applique désormais à l'ensemble du territoire, et plus uniquement aux centres-villes. De plus la liste des travaux éligibles a été largement étendue (aménagement, modernisation, assainissement et plus seulement rénovation). D'autre part le dispositif Pinel, malgré une restriction aux bâtiments d'habitation collectifs et une expérimentation du « zonage territorialisé » en Bretagne, devrait rester identique en 2020. « Que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf, ces deux dispositifs permettent aux investisseurs de créer de l'offre en logements partout en France. Le déséquilibre important entre l'offre et la demande, crée une envolée des prix et ces deux dispositifs permettent aux investisseurs de créer une offre locative supplémentaire, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien et contribuent ainsi à fluidifier le marché. Un retour à une politique de construction en France et de rénovation du parc ancien serait un signal fort pour le marché » analyse Philippe Taboret.

## **Le Haut Conseil de Stabilité Financière veut protéger le niveau d'endettement des Français**

Bercy et la Banque de France ont reconnu que le marché est sain et que le modèle français est bon. Les recommandations -tels que le taux d'effort de 33 %, le plafonnement de la durée des prêts à 25 ans et des emprunts correspondant à 7 années de revenus maximum ne seront pas contraignantes- car elles sont déjà souvent pratiquées par les organismes fournissant des crédits. Philippe Taboret ajoute « Nous espérons que ces recommandations ne viendront pas brider l'accession à la propriété, car l'immobilier est pour les Français un projet de vie essentiel et sécurisant pour la retraite. Certains profils, comme les primo-accédants auraient besoin de conditions exceptionnelles pour pouvoir réaliser leurs projets immobiliers, d'autant plus que le taux d'usure n'a pas été abordé et qu'il deviendra un élément bloquant pour de nombreux acheteurs pourtant solvables ».

## **Accompagner les profils les plus fragiles**

La région Ile-de-France a voté cette semaine un budget de 3,7 millions d'euros pour prendre en charge les surprimes d'assurances de prêts immobiliers des emprunteurs à risque aggravé de santé. Ce fonds de garantie régional viendra en complément de l'Aeras, afin d'annuler les surprimes en couvrant le défaut des emprunteurs. Cette aide couvrira les prêts destinés à l'acquisition d'un logement ou d'un bail commercial en Île-de-France, dans la limite de 320 000 euros. « Il est intéressant de voir que des régions apportent leur soutien aux profils les plus fragiles, qui se retrouvent face à des assurances au coût très élevé et espérons qu'elle sera reprise dans d'autres régions. L'assurance qui entre dans le TAEG peut entraîner un dépassement du taux d'usure et empêcher ces emprunteurs d'acheter un bien » s'exprime Philippe Taboret

L'une des autres mesures attendues est le retour de l'APL accession. « Ce dispositif a fait ses preuves par le passé et a permis à de nombreux ménages de devenir propriétaires. De plus, avec la suppression de l'APL accession, on a compté jusqu'à 35 000 ménages qui ont dû se résilier à rester locataires, alors que l'APL location est plus coûteuse pour l'Etat que l'APL accession » poursuit-il.

---

### **Contact Presse**

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**Cafpi – 01 69 51 00 00**  
**Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint**  
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@cafpi.fr](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

## L'immobilier : la valeur refuge des Français

L'attrait pour la pierre reste très fort en France, car c'est une valeur sûre pour se constituer un patrimoine et les taux bas ont attiré tous les profils d'acheteurs. Alors que les primo-accédants ont profité des taux bas pour compenser la hausse des prix de l'immobilier, les secundo-accédants ont favorisé l'achat de biens plus grands ou la renégociation de leurs crédits. Quant aux investisseurs, avec un rendement des obligations en territoire négatif et un marché des actions risqué, ils ont favorisé l'investissement immobilier pour obtenir des rendements sûrs et intéressants.

*« Même si pour la bonne santé des banques, une légère remontée des taux (0,15 à 0,20 en moyenne) serait souhaitable, les taux devraient rester favorables pour permettre au plus grand nombre de trouver un bien. Avec un amour pour la pierre, des taux bas, seul le manque de construction de logements neufs pourrait entraîner un ralentissement du marché immobilier en 2020 »* conclut Philippe Taboret.

### **CAFPI en bref :**

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2018, CAFPI a finalisé 38 000 dossiers, pour plus de 8 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficiaire directement ses clients. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr).

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics ([www.apicfrance.asso.fr](http://www.apicfrance.asso.fr)).

---

### **Contact Presse**

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**Cafpi – 01 69 51 00 00**  
**Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint**  
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@cafpi.fr](mailto:p.taboret@cafpi.fr)