

# Qu'est-ce que le regroupement de crédit ?

Le regroupement de crédits, ou rachat de crédits, est une opération financière permettant de restructurer ses crédits à la consommation, immobilier, renouvelables... Faire un **regroupement de crédits** consiste à réunir tous ses prêts en un seul, aboutissant à **une seule mensualité inférieure**.

## Pourquoi faire un regroupement de crédits ?

Cette démarche a différents buts :

- **Alléger vos mensualités et retrouver une situation budgétaire équilibrée**

Le regroupement de tous vos crédits en une mensualité unique et plus basse que vos actuelles, grâce à nos conseillers experts vous permet de retrouver une situation financière saine ainsi qu'un reste à vivre plus confortable.

- **Financer de nouveaux projets sans alourdir votre budget**

Le rachat de crédits s'avère être une solution sur-mesure pour vous accompagner dans la réalisation de vos nouveaux projets et le retour à l'équilibre de votre budget. En vous proposant des solutions de financement adaptées à vos problématiques financières et en mettant à votre disposition une trésorerie complémentaire, vous pourrez réaliser vos projets tout en

gardant une parfaite maîtrise de votre budget.

## **Une trésorerie supplémentaire avec le regroupement de crédits**

Le regroupement de crédits vous permet également de disposer d'une enveloppe de trésorerie libre d'utilisation. Cette trésorerie vous sera mise à disposition pour concrétiser d'éventuels projets (rénovation, remplacement de chaudière, voyage, voiture...) ou simplement vous prémunir face à des dépenses imprévues.

### **Pour quels types de prêts ?**

Le rachat de crédits s'adresse à tous les types de prêts qu'ils soient immobiliers, renouvelables ou à la consommation.

L'intérêt d'un **regroupement de crédits** est de réduire le montant total mensuel alloué à vos mensualités de prêts et de le concentrer sous une seule ligne de crédit facilitant ainsi la gestion de votre budget.

Vous pouvez ainsi regrouper vos crédits à la consommation et vos crédits immobiliers en une seule ligne de crédit, ou choisir de ne regrouper que vos crédits à la consommation selon vos besoins.

---

# Crédit Immobilier, Jusqu'à quand pouvez-vous profiter d'un PTZ 2020 ?

Si vous avez un projet d'achat d'appartement neuf ou de construction en cours financés par un crédit immobilier sur la Corse soit en zone A (Ajaccio Porto Vecchio et Bonifacio) ou dans toutes autres communes de la zone B1 comme celles de l'agglomération Bastiaise Calvi île Rousse Propriano ou en zone B2 pour les autres C, il faut que votre offre de prêt soit émise par la banque avant le 31 décembre 2020 pour pouvoir profiter du PTZ.

Problème : l'offre de prêt d'un crédit immobilier avec un PTZ n'est que la conclusion d'un long processus...

Pour avoir une chance d'intégrer un PTZ « version 2020 », un dossier de crédit immobilier doit être ficelé et déposé à la banque avant novembre !

Chaque banque à sa date limite en fonction des délais d'étude de dossiers

Certains établissements n'acceptent plus les demandes de crédit immobilier avec PTZ dès le début novembre

En outre les banques sont saturées, en cette période de la COVID 19 : un dépôt de dossier mi-novembre est un grand maximum

Plus concrètement, si vous avez un projet financé par un crédit immobilier en Corse, il est temps de le finaliser si vous comptez profiter du « PTZ 2020 ».

Nos experts sont mobilisés pour vous permettre efficacement d'y parvenir

Alors ne perdez plus de temps contactez nous Agence Ymanci Corse 04 95 48 22 80 mail – [agence.bastia@ymanci.fr](mailto:agence.bastia@ymanci.fr) tél 04 95 48 22 80

---

## **Prêt patronal : La bonne nouvelle de 2020 !!!!**

**Le prêt employeur passe de 20 000 € à 40 000 € et son taux passe à 0.50%**

Le prêt patronal ou prêt Action Logement (plus communément connu sous le terme prêt employeur) est un prêt d'aide à l'accession.

Ce prêt employeur est un complément de votre crédit immobilier pour le financement de l'acquisition ou la construction de votre résidence principale à des conditions souples et avantageuses.

## **Comment est attribué le prêt patronal ?**

Chaque année en France, les entreprises du secteur privé et du secteur agricole de plus de 50 salariés versent leur PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) à un organisme collecteur, Action Logement (ex 1 % patronal).

En contrepartie, Action Logement permet aux salariés des entreprises assujetties de faciliter leur accès à la propriété grâce au prêt patronal en complément de leur crédit immobilier principal

## **Comment fonctionne le prêt patronal ?**

Pour vous aider à concrétiser votre projet de construction ou d'acquisition de votre résidence principale, Action Logement propose un prêt à faible taux d'intérêt.

Ce prêt accession permet de financer un grand nombre d'opérations pour un montant maximum de 40 000 € dans la limite de 40 % du coût total de l'opération (sauf pour les opérations de vente HLM où le montant est de 40 000 €).

Proposée courant septembre 2020, l'offre de prêt Action Logement (également connue comme le prêt employeur) dispose de conditions plus avantageuses : faible taux d'intérêt, grand nombre d'opérations finançables.

Proposée courant septembre 2020, l'offre de prêt Action Logement (également connue comme le prêt employeur) dispose de

conditions plus avantageuses : faible taux d'intérêt, grand nombre d'opérations finançables. L'offre de prêt a également été simplifiée et ne dépend plus de la zone géographique où se situe votre résidence principale.

### **Que finance le prêt patronal ?**

Adapté à vos besoins, le prêt Action Logement vous aide à financer en complément de votre crédit immobilier vos opérations de :

- Construction
- Acquisition d'un bien immobilier neuf ou ancien, avec ou sans travaux, à titre de résidence principale

### **Qui sont les bénéficiaires du prêt Action Logement ?**

Pour pouvoir bénéficier du prêt accession, vous devez être salarié(e) ou préretraité(e) d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus.

### **Prêt patronal : priorité aux primo-accédants**

Est considéré comme primo-accédant, une personne ou un couple n'ayant pas été propriétaire d'une résidence principale les deux dernières années. Parmi les salariés éligibles, les primo-accédants sont prioritaires.

Autre priorité, les ménages aux revenus modestes. 80 % des

ménages bénéficiaires du prêt patronal doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du CCH.

**Vous êtes salarié(e) du secteur agricole ? Vous pouvez bénéficier du prêt agri-accession.**

**Quel est le montant du prêt patronal ?**

Le montant du prêt accession est de 40 000 € maximum dans la limite de 40 % du coût total de l'opération

Le taux d'intérêt nominal annuel est très attractif, il s'agit d'un taux fixe à 0,5 % (hors assurance obligatoire).

La durée de prêt est libre, dans la limite de 25 ans.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

**Comment obtenir le prêt patronal ?**

- En vous rapprochant des services d'action logement
- Ou bien en faisant appel à nos experts en crédit immobilier qui vous accompagneront dans le financement de votre opération immobilière

---

# Dispositif « Denormandie » pour l'investissement locatif dans l'ancien

## Qu'en est-il pour la Corse ?

Le dispositif d'incitation fiscale dit « **Denormandie** » vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et a pour objectif d'inciter les investisseurs à **acheter et améliorer des logements anciens** dans certaines villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...). Il s'agit d'une **extension du dispositif Pinel** déjà en place.

## Les opérations éligibles

- Les logements situés dans **les communes signataires d'une convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT)** ;
- les logements situés dans des communes où les besoins de réhabilitation de l'habitat sont identifiés, notamment les villes qui ont signé des conventions dites « Cœur de ville » ou dans les communes qui mettront en place une opération de revitalisation de leur territoire ;
- les opérations réalisées dans des communes ayant été couvertes par un CRSD dans les **huit années précédant**



## **l'investissement.**

- **3 communes** sont éligibles au dispositif **Ajaccio Bastia et Propriano**

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, l'investisseur doit :

- **acheter soit avec un crédit immobilier ou au comptant un logement ou un local à transformer en logement (bureaux, hangar...)**, dans les territoires où les besoins sont identifiés, notamment les villes qui ont signé des conventions dites « Cœur de ville » ou dans les communes qui mettent en place une Opération de revitalisation de leur territoire (ORT) ; et
- **effectuer des travaux** qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière.). Ces travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement (obtention a minima de l'étiquette énergétique E après travaux). Ces travaux peuvent avoir été réalisés avant l'achat par le vendeur.

Les travaux doivent :

- soit **améliorer la performance énergétique** d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- soit **correspondre à deux des cinq types de travaux suivants** : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude

## **Exemple**

- *Pour une opération dont le coût total s'élève à 150 000 € (prix d'acquisition + coûts des travaux + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière), le montant des travaux doit être supérieur ou égal à 37 500 €.*
- **Mettre le bien en location** pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné. Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Cette réduction varie de 12 à 21 % en fonction de la durée de la mise en location du bien. Si le bien est loué pendant **six ans**, la réduction est de **12 %**, **18 %** pour un bien loué **neuf ans** et **21 %** pour un bien loué **douze ans**.

## Plafond de loyers

Les loyers ne peuvent pas être fixés au-delà des plafonds suivants (2020) :

Zone A Ajaccio	12,95 €
Zone B1 Bastia et Propriano	10,44 €

**Plafonds de loyer au m<sup>2</sup> en Corse**

## Plafonds de ressources

Pour 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

<b>Composition du foyer locataire</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>
Personne seule	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	41 868 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	69 105 €	50 349 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	82 776 €	60 783 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	97 991 €	71 504 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	110 271 €	80 584 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 12 286 €	+8 990 €

## **Juillet 2020 après le confinement comment se porte le marché du crédit immobilier en Corse ?**

Malgré quelques hausses durant ces derniers mois, le confinement n'aura finalement pas eu de grandes conséquences sur les taux des crédits immobiliers. A tel point qu'à la fin du premier semestre 2020, les taux des crédits immobiliers restent attractifs en Corse.

Marqué par deux mois de confinement, le marché de l'immobilier

termine le premier semestre sur une note optimiste.

Une chose est sûre : pour l'instant, il n'y a pas de remontée des taux des crédits immobiliers en vue, ce qui devrait contribuer à entretenir cette reprise.

La production de crédit immobilier est boostée à la fois par la reprise des transactions et la hausse des demandes de renégociations de prêts. En Corse les taux se stabilisent On assiste même à un retour des taux à 1% sur les durées de 20 ans pour les meilleurs profils.

Cela a pour conséquence une reprise du marché de l'immobilier avec des taux moyens des crédits immobiliers à 1,20 % sur 15 ans, 1,35 % sur 20 ans et 1,60% sur 25 ans. Les marges de négociation sont tout de même amples puisque les meilleurs profils peuvent décrocher 0,75% sur 15 ans, 0.95 % sur 20 ans et 1,22 % sur 25 ans. Les taux restent donc très attractifs et de retour à leur niveau de l'été 2019 en Corse.

Taux attractifs certes, mais progressivement réservés aux meilleurs profils.

Car sous l'effet des recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF), les banques sont de plus en plus exigeantes sur le choix de leurs clients. Le HCSF exige depuis fin d'année 2019 que les établissements bancaires respectent la règle d'endettement des 33%, à savoir qu'un ménage n'a pas le droit de consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement de son crédit immobilier.

Afin de respecter ce ratio, en Corse certaines de nos partenaires bancaires sélectionnent les profils disposant d'un bon apport, et donc d'une épargne. Malgré cela pour les primo-accédants, principalement les plus jeunes, et grâce à nos partenariats bancaires privilégiés il existe encore des solutions de financement pour leur projet immobilier, le tout pour eux c'est de s'appuyer sur l'expertise de nos conseillers.

---

## **Coronavirus : le traitement des dossiers de crédit immobilier reprend en Corse**

Les banques tournaient au ralenti pendant le confinement, mais elles assurent désormais le traitement des dossiers

La plupart des banques ont traité le stock de crédits immobiliers qu'elles avaient accumulé avant le confinement

En Corse nous constatons un rebond du marché de l'immobilier et donc de la demande de crédits immobiliers mais avec un accès aux agences bancaires toujours compliqués

En ayant recours à nos services cela permet à nos clients des accords de crédit en quelques jours

La tendance des taux des crédits immobiliers légèrement haussière en Corse

Cependant, les conditions de financement se sont légèrement resserrées

La tendance des taux des crédits immobiliers est très légèrement haussière avec des taux moyens de 1,10 % sur 15 ans, 1,30 % sur 20 ans et près d'1,60% sur 25 ans.

De plus, de plus grands écarts entre les emprunteurs sont à prévoir à l'avenir.

Les emprunteurs moins fortunés peuvent obtenir un taux de 2% sur 25 ans, même s'il est encore possible d'obtenir 1.03 % sur 20 ans, pour les meilleurs profils.

Avec des taux d'usure à 2,51%, il arrive de plus en plus fréquemment que des profils à moins de 50 000 euros de revenus annuels ou les seniors soient tout bonnement exclus du marché du crédit immobilier

Le taux d'usure, qui comprend les intérêts du crédit, l'assurance et les frais de dossier et de garantie, est le taux réglementaire au-delà duquel les banques ont interdiction de prêter.

---

## **Notre agence est de nouveau ouverte**

Notre agence est de nouveau ouverte et vous accueille en toute sécurité sanitaire.

On vous demandera de vous présenter avec un masque

Nos experts en crédit immobilier seront à votre disposition pour vous accompagner dans le financement aux meilleures conditions du marché.

Nous sommes plus que jamais utiles sur un marché du crédit immobilier qui se durcit à cause des recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière.

Grace à notre expertise et à nos relations avec nos partenaires bancaires ne renoncez pas à vos projets immobiliers, nous saurons vous trouver le crédit immobilier pour les concrétiser

Vous pouvez nous contacter au 06 25 42 86 77 pour un RV ou tout autre renseignement

Adresse Res Ornano Rue Chanoine Bonerandi (Palais de Justice)  
20200 Bastia mail [agence.bastia@ymanci.fr](mailto:agence.bastia@ymanci.fr)

---

## **Information Covid-19**

Tenant compte des dispositions contre le Covid-19, notre Agence est actuellement fermée au public.

Notre équipe reste toutefois opérationnelle par téléphone pour toute information concernant un crédit immobilier.

Nous avons aussi la possibilité de traiter toute demande de crédit immobilier auprès de nos partenaires bancaires.

Vous pouvez nous contacter à notre permanence téléphonique au 06 25 42 86 77

La boîte mail de agence.bastia@ymanci.fr sera consultée en temps réel et vos messages traités rapidement

Vous pouvez compter sur nous Toute l'équipe se joint à moi et vous soutient pendant toute cette période de confinement...  
Prenez soin de vous et de vos proches, et a prestu !

---

**Corsica Finances rejoint le  
Réseau Ymanci Crédit  
Immobilier, le courtier d'une  
vie.**





Découvrez notre agence entièrement rénovée pour mieux vous accueillir YMANCI CORSE vous apporte :

- Un conseiller spécialisé pour chaque projet
- Des solutions adaptées à vos besoins
- Des conseils sur-mesure
- Un accompagnement personnalisé pour chacun de vos projets
- Une gestion de votre dossier de A à Z
- La garantie des meilleures conditions avec nos partenaires bancaires et d'assurance de prêt qui fait la différence sur le marché Corse du courtage en Crédit Immobilier

• Partenaires bancaires :

BANQUE POSTALE

BNPPARIBAS

BNPPARIBAS PERSONAL FINANCE

SOCIETE GENERALE

BPMED BANQUE POPULAIRE  
CEPAC CAISSE D'EPARGNE  
CREDIT AGRICOLE DE LA CORSE  
CREDIT MUNICIPAL DE TOULON

• Partenaires assurances :

ASSUREA

UTWIN

SIMULASSUR

AFI-ESCA

METLIFE

CARDIF

APRIL

GENERALI

AXA

METLIFE

---

## **Le PTZ en zone B2 maintenu, une bonne nouvelle pour la Corse**

Après quelques rebondissements, la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) neuf en zones B2 et C a définitivement été actée pour l'année à venir, suite à l'adoption de la loi de finances de 2020 le jeudi 19 décembre 2019 .

Cette prolongation, votée par les députés, avait ensuite manqué d'être supprimée par un amendement au Sénat.

Pour cette année encore, la loi de finances 2020, intègre bien la prorogation du PTZ neuf en zones B2 et C.

On se félicite de cette bonne nouvelle, qui permettra à de nombreux ménages, qui ont recours à un crédit immobilier, notamment jeunes ou modestes, d'accéder à la propriété.

Car la zone B2 en Corse couvre essentiellement le territoire rural, la zone A est composée des communes d'Ajaccio, Porto Vecchio et Bonifacio, et la zone B1 couvrant notamment Bastia et son agglomération.

### **Pour rappel**

Le Prêt à Taux Zero est est réservé aux primo accédants ayant recours à un crédit immobilier pour des opérations d'acquisition de logements dans le neuf, n'étant pas propriétaires de leur résidence principale et selon des conditions de ressources.

De plus la Collectivité de Corse a modifié son dispositif d'aide au logement, qui s'entrouvre profondément modifié.

Les conditions exactes n'ont pas été à ce jour publiées