

Jérémy Picard

IOBSP Niveau I - Fiscalité immobilière Niveau I

SIRET : 91128258000024 - optimisez-votre-prest.fr

Rapport établi le 08/04/2026

Rapport d'optimisation des aides immobilières

## Sophie Dutel

Ancien avec travaux - Département 18 - Cher - Bien 195 000€ + Travaux 70 000€

82

### Bon profil d'éligibilité

Score d'éligibilité aux aides immobilières

82/100

Type de bien	Ancien avec travaux	Budget bien	195 000€
Travaux prévus	70 000€	Département	18 - Cher (Zone PTZ B2)
Revenus emp. 1	2 850€/mois	Revenus emp. 2	3 200€/mois
Revenus N-2 total	72 500€/an	Foyer	2 personnes
Apport	34 000€	Frais de notaire	15 600€ (couverts par apport)
Épargne résiduelle	5 000€	Crédits en cours	225€/mois (crédit auto)
Incidents bancaires	Aucun	Primo-accédant	Oui
Profession	Fonctionnaire d'État + Enseignant	Contrat	CDI / Titulaire (tous deux)

### Analyse de viabilité bancaire

✓ **Projet VIABLE**

Analyse banquier

22.7 %

Taux d'endettement

372 000€

Capacité d'emprunt

1 148€

1ère mensualité brute

4 677€

Reste à vivre/mois

<b>Analyse</b>	Taux d'endettement : 22.7 % (crédit auto 225€/mois inclus) — bien sous le seuil HCSF de 35 %. Reste à vivre de 4 677€/mois, confortable pour un foyer de 2. Double statut titulaire = sécurité d'emploi maximale. PTZ non applicable (N-2 72 500 > plafond réglementaire Zone B2, 2 pers. 37 800, art. R.31-10-3 CCH 2025). CASDEN + CSF : économie de 20 171€ d'intérêts.
----------------	---

## Analyse du profil

Sophie et son conjoint présentent un dossier bancaire solide. Deux fonctionnaires titulaires, revenus combinés 6 050€/mois, aucun incident bancaire, apport de 34 000€ couvrant intégralement les frais de notaire (15 600€) avec une réserve de 18 400€. Le PTZ est inaccessible en raison du niveau de revenus N-2 (voir section PTZ). Le cumul CASDEN + CSF — deux dispositifs exclusifs fonctionnaires méconnus des banques classiques — réduit le prêt principal à 176 000€ et génère 20 171€ d'économie sur les intérêts.

<b>Conseil stratégique</b>	Activer en priorité la CASDEN (30 000€ à 1.25 %) et le CSF (25 000€ à 1.5 %) avant toute démarche bancaire. Ces deux dispositifs réduisent le prêt principal à 176 000€. Demander un prêt lissé à 1 095€/mois (mensualité de référence client). La délégation d'assurance est indispensable : profil double titulaire = économie estimée 7 200€ sur 25 ans.
----------------------------	---

## Plan de financement détaillé

Prix du bien	<b>195 000€</b>	Travaux prévus	<b>70 000€</b>
Frais de notaire (~8 %)	<b>15 600€</b>	Apport (couvre les frais)	<b>34 000€</b>
<b>Coût total projet</b>	<b>265 000€</b>	<b>Total à emprunter</b>	<b>231 000€</b>

### Lignes de prêt

Prêt	Montant	Taux	Durée	Mensualité brute
Prêt principal	<b>176 000€</b>	3.55 %	25 ans	<b>885,82€/mois</b>
<b>CASDEN — Enseignants</b>	<b>30 000€</b>	1.25 %	20 ans	<b>141,34€/mois</b>
<b>CSF — Fonctionnaires</b>	<b>25 000€</b>	1.50 %	20 ans	<b>120,64€/mois</b>
<b>TOTAL</b>	<b>231 000€</b>			<b>→ voir phases</b>

Taux marché 25 ans (avril 2026) : bas 3.3 % — moyen 3.55 % — prudent 3.75 %. Taux retenu : 3.55 % (profil double titulaire CDI, excellent dossier).

## Phases de remboursement

CASDEN et CSF sont actifs dès le mois 1 (pas de différé). Ils se terminent à 20 ans : la mensualité brute diminue ensuite, seul le prêt principal restant. **La mensualité lissée est la référence client recommandée.**

Phase	Période	Composition	Mensualité brute	Note
<b>Phase 1</b>	Mois 1 à 240 (20 ans)	Prêt principal 885,82€ + CASDEN 141,34€ + CSF 120,64€	<b>1 148€</b> / mois	3 prêts actifs
<b>Phase 2</b>	Mois 241 à 300 (20 à 25 ans)	Prêt principal seul CASDEN + CSF soldés	<b>886€</b> / mois	Mensualité allégée

≈ <b>Mensualité lissée (référence client)</b>	<b>1 095€/mois constant sur 25 ans — mensualité de référence recommandée</b> La banque ajuste le remboursement du prêt principal pour maintenir 1 095€/mois tout au long du crédit, au lieu de 1 148€/mois (phase 1) puis 886€/mois (phase 2). À demander explicitement lors de la négociation bancaire.
---	---

### Comparatif sans / avec aides

Scénario	Mensualité phase 1	Coût total intérêts	Économie
Sans aide (prêt classique 3.55 %)	<b>1 163€</b>	<b>117 792€</b>	—
Avec CASDEN + CSF (montage optimal)	<b>1 148€</b>	<b>97 621€</b>	<b>- 20 171€</b>

### Analyse PTZ 2025 — Vérification réglementaire

Conformément aux articles R.31-10-3 à R.31-10-14 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret 2024-1475 du 30/12/2024), l'éligibilité au PTZ est vérifiée systématiquement, que le PTZ soit activé ou non.

Critère	Valeur	Plafond / Règle	Résultat
Zone (Dept 18)	Zone B2	A / B1 / B2 / C	<b>OK</b>
Primo-accédant	Oui	Obligatoire	<b>OK</b>
Travaux ≥ 25 % du coût	26,4 %	≥ 25 %	<b>OK</b>
Revenu fiscal N-2	<b>72 500</b>	≤ 37 800 (art. R.31-10-3)	<b>HORS PLAFOND</b>
<b>Conclusion</b>	<b>PTZ = 0 €</b>	Non éligible ressources	<b>NON ÉLIGIBLE</b>

#### Simulation théorique PTZ — Impact financier si éligible

Si les revenus N-2 étaient inférieurs au plafond (37 800) : Base PTZ = MIN(coût 265 000€, plafond opération Zone B2, 2 pers. 165 000€) = 165 000€. Quotité Zone B2 ancien+travaux = 20 %. PTZ théorique = 165 000€ x 20 % = **33 000€**.

Avec PTZ (simulation)	Valeur	vs montage actuel
-----------------------	--------	-------------------

PTZ (33 000€ à 0 % diff. 5 ans remb. 15 ans)	≈ <b>180 à 185€/mois</b>	Pret principal réduit à 143 000€
Phase 1 (M1-60, PTZ différé)	≈ <b>982€/mois</b>	vs 1 148€/mois actuel
Phase 2 (M61-240, PTZ actif)	≈ <b>1 165€/mois</b>	PTZ démarre → mensualité augmente
Phase 3 (M241-300, tout soldé)	≈ <b>720€/mois</b>	Mensualité minimale
<b>Gain supplémentaire sur intérêts</b>	<b>- 16 827€</b>	En plus des 20 171€ CASDEN+CSF

**Mention obligatoire :** Les mensualités PTZ affichées ci-dessus sont **indicatives**, calculées sur une base simplifiée (capital / durée). Le PTZ réel dépend des conditions réglementaires : tranche de ressources, durée exact de différé, durée totale de remboursement selon profil. Ces valeurs ne sont pas contractuelles.

Perte d'optimisation liée au non-éligibilité PTZ : 16 827€ d'intérêts supplémentaires non économisés. Recommandation : si les revenus N-2 évoluent favorablement à l'avenir, un projet ultérieur pourrait être PTZ-éligible.

## Analyse fiscale immobilière

<b>Fiscal</b>	<b>MaPrimeRénov' — Travaux énergétiques</b> Profil revenus intermédiaires (N-2 = 72 500€, 2 personnes). Taux de subvention 40 à 50 % des travaux énergétiques éligibles (isolation, chauffage, fenêtres) réalisés par artisans RGE. Jusqu'à 35 000€ de subvention. Déposer AVANT les travaux.
<b>Fiscal</b>	<b>Déficit foncier — Travaux déductibles</b> Les travaux peuvent générer un déficit foncier déductible des revenus imposables (jusqu'à 10 700€/an). TMI 30 % : économie fiscale potentielle. À étudier avec expert-comptable.
<b>Fiscal</b>	<b>TVA réduite 5,5 % — Zone ANRU</b> Économie jusqu'à 8 400€ sur 70 000€ de travaux si le bien est en zone ANRU. À vérifier avec le notaire.
<b>Fiscal</b>	<b>Exonération taxe foncière — Primo-accédants</b> Exonération de 2 ans accordable par certaines communes du Cher. Se renseigner en mairie avant la signature du compromis.

## Économies potentielles estimées

<b>13 000€ – 25 000€</b>	<b>7 200€</b>	<b>32 200€</b>
Économies sur les aides	Assurance emprunteur	<b>Économie totale</b>

## Aides identifiées pour votre profil

### Aides prioritaires

## CASDEN — Banque des Édicateurs

★ Prioritaire

**30 000€ à 1.25 % sur 20 ans — 141,34€/mois**

Dispositif exclusif aux personnels de l'Éducation nationale. 30 000€ à 1.25 %, économie de 3 922€ d'intérêts par rapport au taux marché. Cumulable avec le CSF. Contacter la CASDEN au 01 42 74 54 54.

## CSF — Crédit Social des Fonctionnaires

★ Prioritaire

**25 000€ à 1.5 % sur 20 ans — 120,64€/mois**

Réservé aux fonctionnaires d'État. 25 000€ à 1.5 %, économie de 3 954€ d'intérêts. Cumulable avec la CASDEN. Se renseigner auprès de son administration (DRH).

## MaPrimeRénov'

★ Prioritaire

**Jusqu'à 35 000€ de subvention directe**

40 à 50 % des travaux énergétiques éligibles. Artisans RGE obligatoires. Dossier sur [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr) avant les travaux.

## Aides complémentaires / Information

### PTZ 2025 — Non éligible

**PTZ = 0€ — N-2 (72 500) > plafond Zone B2 (37 800)**

Plafond réglementaire ressources PTZ Zone B2, 2 personnes : 37 800€ (art. R.31-10-3 CCH, barème 2025). Non accessible. PTZ théorique aurait été de 33 000€ — voir section PTZ.

### Délégation d'assurance emprunteur

**Économie estimée 7 200€ sur 25 ans**

Double profil titulaire = taux assurance très avantageux hors banque (0,15-0,25 % contre 0,45-0,70 % bancaire). Prestataires : Maif, MGEN, April, Cardif. 3 devis avant signature.

## Points d'attention

+ Cumul CASDEN + CSF : 20 171€ d'intérêts économisés. Prêt principal réduit à 176 000€ sur 265 000€ de projet. Deux dispositifs méconnus des banques classiques — à activer avant tout contact bancaire.

! PTZ non applicable : N-2 (72 500) > plafond réglementaire Zone B2, 2 personnes (37 800€, art. R.31-10-3 CCH 2025). Perte d'optimisation : 16 827€ d'intérêts supplémentaires.

i Crédit auto en cours (225€/mois). Étudier le rachat de crédit pour abaisser le taux d'endettement de 22.7 % à moins de 19 % et renforcer le dossier bancaire.

~ Travaux = 70 000€ (26,4 % du coût total). Conserver les devis signés par artisans RGE pour justifier le montant auprès de la banque et activer MaPrimeRénov'.

## Plan d'action recommandé

### 1 Contacter la CASDEN en priorité

Appeler la CASDEN au 01 42 74 54 54. Prêt de 30 000€ à 1.25 % sur 20 ans. Justificatifs : contrat enseignant, bulletin de salaire, avis d'imposition. Délai d'instruction : 2 à 4 semaines.

### 2 Activer le CSF via son administration

Se renseigner auprès de la DRH pour le prêt CSF de 25 000€ à 1.5 %. Certaines administrations ont des conventions directes avec le CSF.

### 3 Déposer MaPrimeRénov' avant les travaux

Créer un compte sur [maprimerenov.gov.fr](http://maprimerenov.gov.fr). Déposer AVANT le début des travaux. Artisans RGE certifiés obligatoires. Subvention possible jusqu'à 35 000€.

### 4 Demander un prêt lissé

Exiger explicitement un prêt lissé lors de la négociation bancaire. Mensualité constante de référence : 1 095€/mois sur 25 ans. La banque ajuste le remboursement du prêt principal en conséquence.

### 5 Comparer les assurances emprunteur

3 devis externes avant signature. Économie estimée 7 200€ sur 25 ans. Prestataires : Maif, MGEN, April, Cardif.

### 6 Vérifier zone ANRU et exonération taxe foncière

Confirmer avec le notaire si le bien est en zone ANRU (TVA 5,5 % sur travaux). Se renseigner en mairie pour l'exonération taxe foncière 2 ans primo-accédants.

## Organismes à contacter — Département 18 — Cher

Numéros directs adaptés à votre lieu d'achat et à votre profession.

ADIL 18 — Bourges

**02 48 70 48 48**

CASDEN — Enseignants

**01 42 74 54 54**

CSF — Fonctionnaires d'État

**Via son administration (DRH)**

France Renov' Cher	0808 800 700 (gratuit)
CAF du Cher — Bourges	0810 25 18 18
ANIL — Information Logement	01 42 97 76 57

## Votre consultant

<b>IOBSP Niveau I</b>	Formation 150h — Score 95 % — AM&JT; Rennes Habilité à analyser votre dossier de financement et identifier les meilleures conditions d'emprunt.
<b>Fiscalité immobilière Niveau I</b>	Score A (sup. 70 %) — AM&JT; — 7h Analyse fiscale complète : TVA réduite, déficit foncier, LMNP, Denormandie, plus-values.

### Mentions légales

Document fourni à titre informatif uniquement. Ne constitue pas une offre de prêt ni un engagement contractuel.

Ce document est la propriété exclusive de Jérémy Picard. Toute reproduction, diffusion, modification ou utilisation, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable est strictement interdite.

### Jérémy Picard

IOBSP Niveau I · Fiscalité immobilière Niveau I

SIRET : 91128258000024 · optimisez-votre-prest.fr

Rapport personnalisé — Données confidentielles

Estimations selon barèmes en vigueur — 08/04/2026

Document fourni à titre informatif uniquement. Ne constitue pas une offre de prêt ni un engagement contractuel.