

Prêt à Taux Zéro (PTZ)

La loi de finances 2016 assouplit les conditions d'octroi du PTZ en rendant éligible la rénovation d'immeubles anciens, en réévaluant les plafonds de ressources, et en améliorant ses modalités de remboursement.

Quel logement financer ?

► **Logement neuf** (il s'agit d'un logement qui n'a jamais été occupé) :

- construction d'une maison individuelle, de ses annexes et garages, avec ou sans achat de son terrain ;
- achat d'un logement achevé ou en cours de réalisation et travaux de finition en vue de sa première occupation ;
- achat d'un logement existant accompagné de travaux d'extension, sous réserve que la surface habitable soit supérieure à la surface du logement préexistant, cette opération étant assimilée à la création d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI.

► **Logement ancien** :

- logement ancien issu du parc HLM : le logement doit être situé en métropole ou dans un département d'outre-mer ;
- acquisition d'un logement ancien accompagné de travaux de réhabilitation représentant au moins 25 % du prix total d'opération.

Comment en bénéficier ?

Le PTZ concerne toute personne qui achète un logement pour en faire sa résidence principale (dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement). Il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement pendant les deux ans précédant l'offre de prêt. Le PTZ est obligatoirement complété par un autre prêt habitat. Il ne peut être obtenu qu'un PTZ par opération. Le montant du PTZ dépend notamment :

- du nombre de personnes qui occuperont le logement à titre de résidence principale ;
- des revenus du foyer ;
- de la composition de la famille ;
- du coût de l'opération ;
- de l'objet à financer (jusqu'à 40 % du montant de l'opération pour le neuf ou l'ancien à rénover, 10 % pour l'ancien HLM) ;
- de la localisation du bien : zones A, B1, B2, C.

La durée de remboursement du PTZ est fonction du Revenu Fiscal de Référence (RFR) du ménage (RFR 2014 pour les prêts accordés en 2016), mais aussi de la composition de la famille.

Elle s'échelonne de 20 à 25 ans (dont 5 à 15 ans de différé) selon les revenus du foyer, avec trois profils de remboursement différents.

Compte tenu de la complexité du dispositif, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre conseiller pour optimiser le montant de votre PTZ en fonction de votre situation.

NOUVEAUTÉ 2016

Le Prêt à Taux Zéro permet désormais de financer l'acquisition de biens neufs, mais aussi de biens anciens à rénover, sous réserve que les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

- Les plafonds de ressources ont été augmentés à compter du 1^{er} janvier 2016.
- La quotité finançable peut désormais atteindre jusqu'à 40 % du coût plafonné de l'opération (sauf logement vendu par un organisme HLM : 10 %).
- Le différé d'amortissement, qui améliore la capacité d'emprunt de l'acquéreur, a été généralisé : il est fonction des revenus de l'emprunteur.
- Un Éco-Prêt à Taux Zéro pourra désormais être inclus dans l'offre globale de prêt lors de l'achat d'un bien et faire l'objet d'une offre avant la fourniture d'un devis avant rénovation.

Les ménages ont désormais la possibilité de mettre leur logement en location à l'issue d'un délai de six ans, suivant la date de déblocage du prêt. Cette mesure est applicable à compter du 1^{er} janvier 2016 avec l'accord de l'établissement bancaire aux prêts versés depuis le 1^{er} janvier 2011.

Qu'est-ce que le Revenu Fiscal de Référence ?

Le Revenu Fiscal de Référence figure sur votre avis d'imposition. Il s'entend du revenu net imposable y compris les plus-values sur valeurs mobilières, de certains revenus exonérés distributions effectuées par des Fonds Commun de Placements à Risque et Société Capital Risque, revenu soumis à des prélèvements libératoires et de certaines déductions (cotisations PERP, abattement de 40% sur les dividendes, etc. Le Revenu Fiscal de Référence est un élément déterminant pour l'obtention de certains prêts réglementés et pour l'obtention des exonérations ou dégrèvements aux taxes locales immobilières (voir page 38).

L'Éco-Prêt à Taux Zéro

L'Éco-PTZ est un prêt à 0%, sans frais de dossier, qui finance des travaux jusqu'à 30 000€ dans votre résidence principale (ou celle d'un locataire). Il est accessible à tout propriétaire d'un bien ancien achevé avant le 1^{er} janvier 1990, sans condition de ressources. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) et peuvent être, selon la nature de votre projet.

- ▶ Soit un «bouquet de travaux» regroupant au moins deux des six catégories ci-dessous :
 - isolation performante de la toiture ;
 - isolation performante des murs donnant sur l'extérieur ;
 - isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ;
 - installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
 - installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables ;
 - installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

▶ Soit des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement.

▶ Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs.

Les montants et durées de prêts sont fonction du type de travaux prévus et réalisés :

- jusqu'à 30000€ pour un bouquet de trois catégories de travaux minimum ou pour l'amélioration de la performance énergétique globale sur quinze ans au maximum ;
- jusqu'à 20000€ pour un bouquet de deux catégories de travaux sur dix ans au maximum ;
- jusqu'à 10000€ pour des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement, sur dix ans au maximum.

À noter : les propriétaires occupants qui réalisent des travaux dans leur logement, financés par un Éco-PTZ, peuvent cumuler l'Éco-PTZ et le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) pour ces mêmes travaux, à condition que leur Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre d'Éco-Prêt à Taux Zéro n'excède pas 25000€ pour une personne seule et 35000€ pour un couple plus 7500€ par personne à charge.



PRÊT PTZ : TABLEAU DES PLAFONDS DE RESSOURCES SELON ZONES GÉOGRAPHIQUES ⁽¹⁾

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	37000€	30000€	27000€	24000€
2	51800€	42000€	37800€	33600€
3	62900€	51000€	45900€	40800€
4	74000€	60000€	54000€	48000€
5	85100€	69000€	62100€	55200€
6	96200€	78000€	70200€	62400€
7	107300€	87000€	78300€	69600€
8 et plus	118400€	96000€	86400€	76800€

(1) Zones définies dans le cadre de la loi Pinel.

Zone A (comprend la zone A bis) : Paris et ses première et deuxième couronnes, le Genevois français et la Côte d'Azur.

Zone B1 : grande couronne parisienne, communes de plus de 250 000 habitants, communes avec des prix de l'immobilier élevés (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, la Corse et les départements d'Outre-mer.

Zone B2 : limites de l'Île-de-France, communes entre 50 000 et 250 000 habitants, zones frontalières ou littorales avec des prix de l'immobilier élevés.

Zone C : les territoires restants.