

GUIDE DU PTZ + 2016

Atlantic
FINANCEMENT
Courtier en Crédits Immobiliers

Sarah : 06.12.41.85.11



Le gouvernement a décidé d'aider encore plus le secteur du logement et notamment les emplois dans le bâtiment en modifiant le prêt à taux zéro actuel pour le rendre bien plus généreux en 2016 et en 2017.

Ce PTZ de 2016 sera accessible à plus de ménages (plafonds de ressources augmenté, ouverture des droits à tout le territoire pour les biens immobiliers anciens avec travaux). De plus, il permettra d'obtenir une part bien plus importante du coût total de l'achat immobilier en crédit à taux 0 %.

La grande nouveauté est bien celle-ci. Alors qu'en 2015, seules 6 000 communes rurales pouvaient bénéficier d'un prêt à taux zéro pour financer un bien immobilier ancien avec travaux, ce sera désormais possible partout en France dès le 1er janvier 2016. La condition pour pouvoir bénéficier de ce prêt à taux zéro, en plus de respecter les plafonds de revenus, est d'effectuer une part importante de travaux dans votre projet immobilier. Il faut que la part des travaux représente au moins 25 % du coût total du projet d'achat. Ces travaux devront, bien entendu, être réalisés par des professionnels.

Attention, cette aide avec un crédit gratuit n'est pas cumulable avec les autres aides aux travaux pour une rénovation énergétique. Si vous bénéficiez d'un crédit d'impôt pour une partie des travaux, ceux-ci ne peuvent plus être comptabilisés dans les 25 % de travaux minimums. Le coût total de l'opération peut inclure les frais d'agence s'ils sont à la charge de l'acquéreur. Par contre, il n'inclut pas les frais de notaire à payer sur l'achat de la maison ou de l'appartement

CONDITIONS à REMPLIR :

L'obtention du PTZ, ainsi que son montant et ses modalités de remboursement, dépendent du montant de l'opération, du nombre de personnes composant le ménage, des ressources du ménage et de la tension de la zone où se situe l'achat immobilier à financer (de A à C).

Plus la zone où est situé le logement est tendue, plus les plafonds de ressources pour bénéficier du PTZ sont élevés et plus le montant du prêt est élevé.

ZONE B1 VENDEE :

Barbâtre, Château-d'Olonne, L'Epine, La Guérinière, L'Ile-d'Yeu, Noirmoutier-en-l'Île, Olonne-sur-Mer, Les Sables-d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

ZONE B2 VENDEE :

La Barre-de-Monts, Bretignolles-sur-Mer, Challans, Jard-sur-Mer, Notre-Dame-de-Monts, La Roche-sur-Yon, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Vincent-sur-Jard, Talmont-Saint-Hilaire, La Tranche-sur-Mer, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, L'Ile-d'Yeu, Le Fenouiller, Les Herbiers, Notre-Dame-de-Riez, Le Perrier, Sallertaine, Soullans.

LES AUTRES COMMUNES SONT EN ZONE C

CONDITIONS à REMPLIR :

Pour être éligible au PTZ+, l'emprunteur ne doit pas dépasser un certain plafond de revenus qui varie selon la zone et la composition du foyer.

Par exemple, la limite pour une personne seule est de 30.000 euros en zone B1 (St Gilles Croix de Vie) tandis qu'elle sera de 27.000 euros en zone B2 (Le Fenouiller). **Pour un ménage de 4 personnes, ces plafonds sont doublés.**

Plafond de ressources à compter du 1er janvier 2016				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37.000 €	30.000 €	27.000 €	24.000 €
2	51.800 €	42.000 €	37.800 €	33.600 €
3	62.900 €	51.000 €	45.900 €	40.800 €
4	74.000 €	60.000 €	54.000 €	48.000 €
5	85.100 €	69.000 €	62.100 €	55.200 €
6	96.200 €	78.000 €	70.200 €	62.400 €
7	107.300 €	87.000 €	78.300 €	69.600 €
8 ou plus	118.400 €	96.000 €	86.400 €	76.800 €

Les revenus pris en compte sont ceux du revenu fiscal de référence de votre déclaration d'impôt en N-2

En outre, il ne faut pas non plus que le coût total de l'opération divisé par 9 soit supérieur à ces plafonds. Cette instauration d'un "revenu plancher" permet de limiter les avantages pour ceux qui ont un apport personnel important ou qui ont eu une forte augmentation de revenus entre ces revenus de référence pris en compte et ceux au moment de l'achat.

Montant du Prêt à taux zéro plus :

Le montant du PTZ+ est calculé **en multipliant le montant de l'opération par 40%**

Le montant de l'opération englobe le coût de l'opération d'acquisition du bien, incluant notamment les travaux et les frais d'agence , mais à l'exclusion des frais de notaire

Le montant de l'opération retenu pour calculer le montant du PTZ+ est limité par les plafonds réglementaires suivants :

Par exemple : pour un ménage avec 2 enfants qui achète un logement neuf dans la zone B2, le montant maximum du PTZ est de :

60 000 € (soit 150 000 € x 40 %) si le coût de l'opération est de 150 000 €,

88 000 € (soit 220 000 € x 40 %) si le coût de l'opération est égal ou supérieur à 220 000 €.

Montant maximum retenu pour l'opération à compter du 1er octobre 2014				
Nombre de personnes	Logement neuf ou ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150.000 €	135.000 €	110.000 €	100.000 €
2	210.000 €	189.000 €	154.000 €	140.000 €
3	255.000 €	230.000 €	187.000 €	170.000 €
4	300.000 €	270.000 €	220.000 €	200.000 €
5 et plus	345.000 €	311.000 €	253.000 €	230.000 €

Le montant du PTZ+ ne doit pas dépasser non plus le montant total des autres prêts, d'une durée de deux ans et plus, finançant l'opération.

Ou autrement dit :

par rapport au montant retenu de l'opération, le PTZ+ ne doit pas représenter plus de la moitié du financement,

plus l'apport personnel est important, plus le montant du PTZ+ sera réduit..

Montant du Prêt à taux zéro plus :

Le montant du PTZ+ est calculé en multipliant le montant de l'opération par 40%
Cela donne un plafond maximal du PTZ+ de :

Nombre de personnes	LOGEMENT NEUF ET ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	60 000 €	54 000 €	44 000 €	40 000 €
2	84 000 €	75 600 €	61 600 €	56 000 €
3	102 000 €	92 000 €	74 800 €	68 000 €
4	120 000 €	108 000 €	88 000 €	80 000 €
5 et plus	138 000 €	124 400 €	101 200 €	92 000 €

Par exemple, un couple sans enfants d'Olonne sur Mer (donc foyer de 2 personnes en zone B1) ayant un PFR inférieur à 42000€.

Envisageant un achat net de 100000 € avec 40000€ de travaux.

Ils pourront prétendre à un PTZ+ de : 56000€ $((100000+40000) \times 40\% = 56000)$

Durée et modalité de remboursement du PTZ :

La durée de remboursement du PTZ dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle vous achetez votre futur logement.

Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

la période de différé, pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (cette période est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans),

la période de remboursement du prêt, qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans.

Pour déterminer la période de différé et la période de remboursement, il faut déterminer la tranche dans laquelle on se situe.

Durée et modalité de remboursement du PTZ :

Pour déterminer la période de différé et la période de remboursement, il faut déterminer la tranche dans laquelle on se situe.

Pour cela, il faut prendre votre revenu fiscal de référence et le diviser par votre coefficient familial : vous obtenez le montant retenu pour le calcul de vos ressources.

Nombre de personnes au foyer	1	2	3	4	5	6	7	8 ET PLUS
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Et ainsi déterminer votre tranche :

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Tranche 1	jusqu'à 22 000	jusqu'à 19 500	jusqu'à 16 500	jusqu'à 14 000
Tranche 2	jusqu'à 25 000	jusqu'à 21 500	jusqu'à 18 000	jusqu'à 15 000
Tranche 3	jusqu'à 37 000	jusqu'à 30 000	jusqu'à 27 000	jusqu'à 24 000

Durée et modalité de remboursement du PTZ :

Après avoir déterminé votre tranche vous obtenez la Durée de remboursement et le différé

	DIFFÉRÉ DE REMBOURSEMENT	DURÉE DE REMBOURSEMENT	DURÉE DU PRÊT
Tranche 1	15	10	25
Tranche 2	10	12	22
Tranche 3	5	15	20

Dans la première tranche, la durée du prêt atteint 25 ans avec un différé total pendant 15 ans. Pour la deuxième tranche, le différé reste possible à 100% pendant 10 ans (pour une durée de 22 ans au total). Dans la troisième tranche, le différé passe à 5 ans pour une durée de prêt de 20 ans.

En zone assez tendue (zone B1), comme à Saint Gilles Croix de Vie, un couple avec un revenu de 2500 € par mois qui souhaite accéder à la propriété pourra emprunter à partir du 1er janvier 2016 75 600 € à 0%. Le remboursement sera différé de 10 ans. La durée de l'emprunt sera de 22 ans (à condition que le montant total de l'opération soit inférieur à 189000€).