

Principes du nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour 2016

Les conditions d'octroi du prêt à taux zéro (PTZ) seront modifiées à partir du 1^{er} janvier 2016. Le gouvernement a annoncé un élargissement des critères d'obtention.

Le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

Soumis à des conditions de ressources, le PTZ ne finance qu'une partie de l'opération. Il doit donc être complété obligatoirement par d'autres prêts immobiliers et éventuellement des apports personnels.

A compter du 1er janvier 2016, le plafond de revenus pris en compte pour l'octroi du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sera relevé.

Zone géographique	Plafond PTZ 2015	Plafond PTZ 2016	Augmentation
Zone A	72.000 €	74.000 €	+2.000 €
Zone B1	52.000 €	60.000 €	+8.000 €
Zone B2	48.000 €	54.000 €	+6.000 €
Zone C	44.000 €	48.000 €	+4.000 €

L'augmentation des plafonds PAS (prêt accession sociale) permettra à davantage de ménages modestes primo-accédants d'être bénéficiaires de la garantie publique. Ils seront alignés sur ceux du PTZ pour plus de cohérence et de simplicité.

Le montant du PTZ pourra représenter jusqu'à 40 % du montant de l'emprunt immobilier, contre 18 % à 26 % actuellement.

Le différé d'amortissement sera d'au moins 5 ans pour toutes les tranches de revenus (la période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse pas son PTZ). Jusqu'aujourd'hui, ce différé allait de 14 ans pour les ménages les plus modestes, à une absence de différé pour les familles éligibles aux revenus les plus élevés.

Profil de remboursement	PTZ 2015		PTZ 2016	
	Durée du différé	Durée totale du prêt	Durée du différé	Durée totale du prêt
Profil 1	14 ans	25 ans	15 ans	25 ans
Profil 2	11 ans	25 ans		
Profil 3	8 ans	22 ans	10 ans	22 ans
Profil 4	<i>aucun</i>	16 ans	5 ans	20 ans
Profil 5	<i>aucun</i>	12 ans		

Le prêt à taux zéro dans l'immobilier ancien, sous conditions de travaux représentant 25% du prix d'achat, sera étendu à la quasi-totalité du territoire, à savoir 30 000 communes.

La durée d'occupation passe de 25 à 6 ans

Si le gouvernement maintient l'obligation de travaux conditionnant l'obtention d'un PTZ pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien, il entend en revanche revenir sur une autre contrainte, celle de la durée d'occupation. Jusqu'à présent, l'emprunteur bénéficiant d'un PTZ dans l'ancien se devait d'occuper son logement au titre de résidence principale sur une période de 25 ans. Une durée qui pourrait prochainement être ramenée à 6 ans, permettant ainsi aux propriétaires de louer leur bien une fois celle-ci écoulée.

Au final, il s'agit donc d'une bonne nouvelle, particulièrement pour les ménages sans enfants, et ceux bénéficiant des revenus les plus confortables, qui pourront accéder au PTZ 2016 sans craindre de faire face à de trop lourdes mensualités en début de remboursement.

Quels sont les éléments à prendre en compte ?

Le revenu fiscal de référence - Le revenu pris en compte est le revenu fiscal de référence (RFR) cumulé des personnes qui occuperont le logement en tant que résidence principale. Pour déterminer l'éligibilité de votre projet au PTZ, il faut également prendre en compte le nombre de personnes destinées à résider dans le logement. Le gouvernement n'a pas encore communiqué les plafonds de ressources pour l'ensemble des cas de figure.

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 €

Dans l'attente de la publication des textes réglementaires, et de toutes les conditions pour bénéficier de ce nouveau PTZ, n'hésitez pas à contacter votre conseiller Immoprêt pour plus d'informations ou pour toute étude de budget !

