



Présentation du Prêt à Taux Zéro (PTZ) 2016

Historique

Le prêt à taux zéro renforcé, PTZ+, était entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Il visait à favoriser l'accession à la propriété. Réservé aux primo-accédants, il avait alors pour objectif de jouer un rôle incitatif majeur pour déclencher l'acte d'accession à la propriété afin de porter le taux de ménages propriétaires en France (58 % en 2009) dans la moyenne européenne (proche de 70%). Il était dit « renforcé » car il passait de 1,2 milliard à 2,6 milliards d'euros par an.

En se substituant au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et au Pass-Foncier il améliorait nettement le PTZ historique. Le changement majeur par rapport au PTZ concernait surtout la suppression du verrou du plafond de ressources au-dessus duquel on ne pouvait pas bénéficier du précédent dispositif. Ceci correspondait aux souhaits maintes fois exprimés par la CFE-CGC.

Dans le cadre du plan de rigueur annoncé en novembre 2011, le précédent gouvernement avait décidé, afin de réduire l'impact budgétaire du PTZ+, de le recentrer sur le neuf et de revenir sur son côté universel (non conditionné aux ressources). Le PTZ+ renforcé n'aura donc duré qu'un an.

François Hollande élu, la logique entamée en 2011 se poursuit avec une baisse des plafonds de ressources utilisés pour le PTZ 2012. La CFE-CGC, qui regrettait déjà fortement le retour des plafonds de ressources en 2012, ne peut alors que déplorer leur baisse pour 2013.

Par ailleurs, le PTZ 2013 est désormais centré en métropole à l'acquisition de logements neufs Bâtiment Basse Consommation ou respectant la réglementation thermique 2012 (RT 2012), poursuivant également ainsi le recentrage sur le neuf entamé en 2012.

Après deux années de statu quo, l'histoire du dispositif est de nouveau marquée par un changement de cap. Le PLF 2016, adopté en lecture définitive à l'Assemblée Nationale le 17 décembre 2015, prévoit ainsi de renforcer de façon significative le PTZ 2016 :

- Extension de l'éligibilité du PTZ à l'achat de logements anciens à réhabiliter ;
- Plafonds de ressources réévalués à la hausse ;
- Durée de l'obligation d'occupation du logement en tant que résidence principale fixée à 6 ans (contre la fin du remboursement du PTZ actuellement) ;
- Pourcentage de l'opération pris en charge par le PTZ plus important ;
- Périodes de différé et de remboursement plus longues ...

Enfin, le budget générationnel du PTZ est plus que doublé à compter du 1^{er} janvier 2016 (2,1 milliards d'euros contre 1 milliard d'euros actuellement).

Nous présentons dans cette note les nouvelles caractéristiques du PTZ 2016.

SOMMAIRE

1) Présentation

2) Conditions de ressources

3) Montant du PTZ 2016 accordé

4) Durée de remboursement du PTZ 2016

5) Conclusion

1) Présentation

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt réservé aux primo-accédants. **Pour être éligible, un ménage doit ainsi certifier ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt.**

Le PTZ peut financer l'achat ou la construction de tout logement neuf.

Il peut également financer l'achat d'un logement ancien lorsque des travaux représentant 25 % du coût total de l'opération sont réalisés dans le logement. Jusqu'à présent, le PTZ finançait uniquement l'achat d'un logement existant dans certaines communes de la zone C (définies par décret). **Le PTZ 2016 étend cette possibilité à toutes les zones géographiques.**

Enfin, **le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant au moins 6 ans** avant de pouvoir éventuellement le mettre en location libre. C'est une nouveauté du PTZ 2016. Jusqu'à présent, l'emprunteur devait occuper le logement en tant que résidence principale jusqu'à la fin du remboursement du PTZ, soit potentiellement durant 25 ans.

2) Condition de ressources

Le PTZ est soumis à condition de ressources (depuis le 1^{er} janvier 2012). Le montant des ressources à prendre en compte pour savoir si le ménage est éligible au PTZ est le montant le plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper à titre principal le logement, au titre de l'année fiscale N-2.
- Le coût total de l'opération divisé par 9.

Les plafonds de ressources retenus pour l'année 2016 varient en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes amenées à occuper le logement. La réévaluation des plafonds de ressources est particulièrement marquée en 2016 pour les zones B1, B2 et C.

Plafond de ressources (au 1 ^{er} janvier 2016)				
Nbr de pers.	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 et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Exemple :

Un couple avec deux enfants ayant un revenu fiscal de référence de 56.000 euros en 2014 pourra bénéficier du PTZ s'il souhaite acheter un logement en zone A car son revenu fiscal de référence est inférieur au plafond de 74 000 euros.

3) Montant du PTZ 2016 accordé

Comme pour le PTZ+ première version, **le montant du PTZ 2016 correspond à un pourcentage du montant de l'opération, appelé quotité**, dans la limite d'un certain montant de l'opération. De même, le montant du PTZ ne doit pas dépasser le montant total des autres prêts de moyen et long termes (d'une durée de 2 ans et plus) finançant l'opération.

Les pourcentages et les plafonds sont ajustés en fonction du nombre de personnes amenées à occuper le logement et de la localisation géographique du logement¹.

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

Montant maximum retenu pour l'opération (au 1 ^{er} janvier 2016)				
Nbr de pers.	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 €

Exemple :

Si un couple avec deux enfants souhaite acheter une maison de 315 000 euros en zone A, la quotité ne s'appliquera pas sur le prix de la maison mais sur le montant maximum retenu pour l'opération, ici 300 000 euros.

Une fois le montant retenu de l'opération connu, il suffit de lui appliquer la quotité correspondant à la zone géographique pour obtenir le montant du prêt. Une des principales modifications du PTZ 2016 réside dans la réévaluation des quotités applicables au montant de l'opération retenu. Alors qu'elles dépendaient de la zone géographique de l'achat en 2015, **une quotité unique de 40 % est appliquée au montant de l'opération retenu à compter du 1^{er} janvier 2016**. Ainsi en 2015, une opération en zone A pouvait être financée à hauteur de 26 % contre 40 % à compter du 1^{er} janvier 2016.

Quotité à appliquer au montant de l'opération retenu (au 1^{er} janvier 2015)

Zone géographique	Logement neuf ou ancien avec travaux
Zone A	26 %
Zone B1	26 %
Zone B2	21 %
Zone C	18 %

¹ Zone A : Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français

Zone B1 : Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et îles

Zone B2 : Le reste de la zone B1 c'est-à-dire les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones littorales ou frontalières chères, le reste de l'Île-de-France

Zone C : Le reste du territoire

Quotité à appliquer au montant de l'opération retenu (au 1^{er} janvier 2016)

Zone géographique	Logement neuf ou ancien avec travaux
Zone A	40 %
Zone B1	
Zone B2	
Zone C	

Exemple :

Un couple avec deux enfants souhaitant acheter une maison de 315 000 euros en zone A peut bénéficier d'un prêt à taux zéro de 120 000 euros (300 000 euros soit le montant maximum retenu pour une opération de ce type en zone A * 40 %). En 2015, ce même couple aurait seulement eu droit à un PTZ à hauteur de 78 000 euros (300 000 euros soit le montant maximum retenu pour une opération de ce type en zone A * 26 %).

4) Durée de remboursement du PTZ 2016

Depuis sa mise en place en 2011, la durée de remboursements du PTZ est modulable en fonction des revenus du ménage. Plus ces derniers seront élevés, plus la durée d'emprunt sera courte.

En 2015, 5 profils de revenus étaient définis (voir ci-dessous) avec des périodes de différé pour les trois premiers profils (de 14 ans à 8 ans) et des durées totales de remboursement allant de 25 ans pour le profil 1 (catégorie de ménage la plus modeste) à 12 ans pour le profil 5.

En 2016, seulement trois profils sont désormais déterminés. Ils comportent tous une période de différé (le ménage commence à rembourser le capital à la fin de cette période). La durée totale de remboursement varie désormais de 25 à 20 ans (contre 12 ans pour le profil de ménage le plus aisé en 2015).

La détermination du **profil de remboursement à utiliser dépend, du montant total des ressources divisé par un coefficient familial**, et de la localisation géographique du logement.

Coefficient familial du PTZ	
1 personne	1
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
6 personnes	2,6
7 personnes	2,9
8 personnes et +	3,2

Exemple :

Pour un couple avec deux enfants, le coefficient familial retenu est de 2,0. Il faudra donc diviser les revenus du ménage par 2,0 pour obtenir le revenu du ménage déterminant son profil.

On peut ainsi déterminer le profil du ménage à l'aide du tableau ci-dessous.

Détermination du profil de remboursement pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (au 1^{er} janvier 2016)

Numéro de profil	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

Exemple :

Prenons l'exemple d'un couple sans enfants ayant un revenu fiscal de référence de 45.000 euros en 2014 pour un logement neuf en zone A. Le revenu à prendre en compte pour déterminer le profil de remboursement est de 32 143 euros (soit 45 000 divisé par 1,4), ce qui correspond à un profil numéro 3.

Une fois le profil de remboursement déterminé, on peut connaître **la durée de remboursement du prêt**. La période la plus longue (25 ans pour le profil 1) **comporte une période de différé de 15 ans**.

N° de profil	Durée totale de remboursement	Période 1		Période 2	
		Durée	Capital à rembourser	Durée	Capital à rembourser
1	25 ans	15 ans	0 %	10 ans	100 %
2	25 ans	10 ans	0 %	12 ans	100 %
3	20 ans	5 ans	0 %	15 ans	100 %

Exemple :

Ainsi dans notre exemple précédent, (couple sans enfants ayant un revenu fiscal de référence de 45.000 euros en 2014 pour un logement neuf en zone A ; profil 3), le ménage dispose d'une période de différé de 5 ans. C'est seulement à la fin de cette période que le ménage commence à rembourser son PTZ. Il rembourse alors la totalité de son PTZ en 15 ans.

5) Conclusion

En conclusion, le PTZ 2016 marque un changement de cap par rapport à la réduction progressive de l'enveloppe budgétaire consacrée au PTZ ces trois dernières années.

Le PTZ 2016 permet ainsi de financer une plus grande partie de l'achat de sa résidence principale (40 % contre 26 % maximum en 2015) à des conditions plus avantageuses (période de différé de 5 ans minimum).

La réévaluation particulièrement marquée des plafonds de ressources pour les zones géographiques B1, B2 et C, couplée à un pourcentage de l'opération financé plus important (de 18 % à 40 % pour la zone C, de 21 % à 40 % pour la zone B2 et de 26 % à 40 pour la zone B1) permettent de rendre le PTZ 2016 particulièrement attractif et devrait permettre de toucher plus de ménages qu'en 2015 (environ 120 000 ménages selon les estimations en 2016). La CFE-CGC ne peut que s'en féliciter.