

## AIDES FINANCIERES 2016 :

### DANS LE NEUF :

#### 1. Exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties)

Mis à jour le 13 mars 2014

Les logements neufs achevés à compter du 1er janvier 2009 ayant un label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » peuvent être exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette exonération se fait à concurrence de 50 % ou de 100 % sur décision des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre qui fixent également la durée d'exonération avec un minimum de cinq ans. Cette mesure fait suite à la loi de finances 2009 et notamment son article 107.

#### Voir :

- Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009
- Décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 1383-0 B bis du code général des impôts relatif à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs à haut niveau de performance énergétique.

#### 2. Prêt Action logement -

Source : [www.anil.org](http://www.anil.org) À jour au 10 juin 2015

##### 2.1 Conditions à remplir par l'emprunteur

- L'emprunteur doit être salarié d'une entreprise privée non agricole employant 10 salariés au moins. Les préretraités sont assimilés aux salariés ;
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

Nota : en application de la convention conclue entre l'Etat et l'UESL du 2 décembre 2014, 80 % les bénéficiaires du prêt Accession doivent justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources du logement intermédiaire. De même, 40 % des bénéficiaires du prêt doivent être primo-accédants (c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au titre des deux années précédant l'offre de prêt).

##### 2.2 Conditions tenant au logement

Un prêt « Accession » peut être accordé par un organisme collecteur 1% logement (Action logement) pour la construction ou l'acquisition d'un logement sans travaux.

Il peut s'agir d'un logement :

- Neuf (acquisition ou construction y compris l'achat du terrain pour la construction)
- Ancien sans travaux

Le logement doit être construit ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans un département d'outre-mer. Le logement doit respecter des conditions de performance énergétique qui sont celles de la RT 2012 (réglementation thermique applicable aux bâtiments neufs pour lesquels la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1.1.13) ou de la RT DOM pour les départements de Guyane, Martinique et de la Réunion ou de la RT-G pour le département de la Guadeloupe. S'il s'agit de l'acquisition d'un logement ancien sans travaux, il doit au moins être classé en D sur l'étiquette énergétique reproduite dans le DPE, diagnostic de performance énergétique établi lors de la vente du logement.

### **2.3 Montant du prêt « Accession »**

Le montant maximum du prêt correspond à 30% du coût total de l'opération, dans une fourchette comprise entre :

- 15.000 et 25.000 € en zone A et A bis,
- 15.000 et 20.000 € en zone B1,
- 7.000 et 15.000 € en zone B2,
- 7.000 et 10.000 € en zone C.

Depuis le 7 août 2014, le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'[arrêté du 1er août 2014](#) (cf. annexe I de l'arrêté).

Ces montants peuvent être majorés, dans la limite de 50 % des travaux spécifiques d'accessibilité, à hauteur de 16.000 € maximum.

Par ailleurs, une majoration du prêt (de 5.000 € à 10.000 €) concernera les salariés qui sont dans certaines situations :

- en situation de mobilité professionnelle ; dans ce cas, la demande de prêt doit être présentée dans les 24 mois à compter du changement de lieu de travail entraînant un changement de domicile.
- acquéreurs d'un logement dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (opérations Prêt social location-accession [PSLA] ou logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine) ;
- locataires sortants du parc HLM (zones A et B1) ;
- jeunes de moins de 30 ans ;
- acquéreurs de logements dans le cadre de la vente HLM .

### **2.4 Taux d'intérêt nominal annuel maximum : 1% pour l'année 2015**

Durée : Libre dans la limite d'un maximum de 20 ans

Cumul : Le prêt Accession peut être cumulé avec un prêt Travaux sur une même opération.

### **2.5 Où déposer la demande de prêt ?**

Le salarié dépose sa demande de prêt auprès de son employeur. S'il s'agit d'un logement neuf, ou ancien dans lequel des travaux doivent être effectués, la demande d'octroi de prêt en cas de mobilité professionnelle, doit être présentée dans les 24 mois à compter du changement de lieu de travail entraînant un changement de domicile.

Le prêt « Accession » d'Action Logement n'est pas accordé automatiquement. L'emprunteur doit s'adresser à l'organisme collecteur auprès duquel son entreprise verse sa participation à l'effort de construction ou à l'organisme collecteur le plus proche (CIL/CCI).

## **3. PTZ (Prêt à Taux Zéro) :**

Source : Mis à jour le 04/01/2016

3.1 Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources pour compléter un prêt principal, et aider les ménages à acheter leur première résidence principale. Le **PTZ** en quatre points-clés :

- Le **prêt à taux zéro est gratuit** : c'est un prêt sans intérêt. Sa durée totale est de 20, 22 ou 25 ans. Il est constitué d'une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. Plus les ménages sont modestes, plus les conditions sont favorables : la durée totale du prêt et la période de différé sont maximales. Jusqu'à 40 % de votre logement financé sans payer d'intérêt.
- Le **prêt à taux zéro est un prêt complémentaire**: il sert à financer une partie de votre achat. Il vient en complément du ou des autres prêts, contractés par ailleurs, auprès des banques.
- Le **prêt à taux zéro est accordé en fonction des revenus** : pour bénéficier du prêt à taux zéro, il ne faut pas dépasser un plafond de revenus, défini en fonction de la taille du ménage et de la localisation du bien à acheter.
- Le **prêt à taux zéro est destiné à acheter sa première résidence principale** : pour bénéficier de ce prêt il faut acheter un bien pour la première fois et y habiter. Il est également valable pour les personnes qui n'ont pas été propriétaires dans les deux ans précédant la demande de prêt. Il peut aussi aider à acheter un bien ancien dans lequel il faut faire un certain montant de travaux.

L'octroi du **PTZ** pour les **logements neufs** concerne les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal (1) ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régé par la loi du 12.7.84), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Le **PTZ** peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain mentionné dans la liste ci-dessus, sous réserve que l'opération conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

Les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, y compris des travaux financés par l'[Eco-prêt à taux zéro](#) (mais dans ce cas ils ne sont pas comptés dans le coût total de l'opération).

Dans la mesure où les dépendances font partie d'une opération immobilière, elle-même financée par le PTZ, les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins...) peuvent également être financées par le PTZ (arrêté du 30.12.10 : art 1).

Retrouvez de quelle zone A, B ou C vous dépendez sur le lien : <http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

### **3.2 Quels sont les plafonds de ressources du PTZ ?**

L'emprunteur primo-accédant doit justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond. Il est calculé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Les plafonds sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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 plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Pour l'application de certaines aides au logement (dont le PTZ) un arrêté, révisé tous les trois ans, établira un classement des communes en zones géographiques A, B1, B2 et C (article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation). Ce classement des communes est fixé par l'arrêté du 6 août 2014.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; (si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis) ;
- le coût total de l'opération divisé par 9 (« revenu plancher »).

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

L'instauration de ce « revenu plancher » (coût total de l'opération divisé par 9) vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt, ou qui disposent d'un important apport personnel.

### **3.3 Comment est calculé le montant du PTZ ?**

Le PTZ peut, selon les revenus, la composition du ménage et le bien à acheter, financer, sans intérêt, jusqu'à 40 % de l'achat.

Le montant du prêt est fonction du bien à financer, du nombre de personnes composant le ménage, du coût de l'opération, de la zone géographique concernée et du montant des autres prêts d'une durée supérieure ou égale à deux ans. Le montant du PTZ est compris entre 10 et 40 % du coût de l'opération dans la limite des plafonds d'opérations selon la zone géographique où se trouve le bien financé.

### **3.4 Comment est calculé le coût total de l'opération ?**

Le coût total de l'opération comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière y compris les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;
- les honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur (frais d'agence) ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification ("label BBC") mais à l'exception des montants financés par l'Eco-prêt à taux zéro ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité (code des assurances : art. L. 241-1) ou à l'assurance dommages-ouvrage (art. L.241-2) ;
- la taxe d'aménagement.

Le coût total d'opération comprend, le cas échéant, la valeur d'acquisition du terrain destiné à la construction, acquis depuis moins de deux ans, à la date d'émission de l'offre de prêt.

Par ailleurs, en cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

L'emprunteur justifie du coût total effectif de l'opération ainsi que, le cas échéant, de l'achèvement des travaux, dès réception des documents correspondants. Les travaux doivent être, le cas échéant, réalisés au plus tard trois ans après l'émission de l'offre de prêt

### **3.5 Le montant plafond d'opération pris en compte dans le calcul du PTZ**

Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de deux critères :

- la localisation du logement dans une des quatre zones définies en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, mentionnées à l'article R. 304-1 du CCH (zones A, B1, B2 et C - définies par l'arrêté du 6 août 2014),
- le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	1	150 000 €	135 000 €	110 000 €
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 €

### 3.6 La quotité du prêt

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant auquel est appliquée une quotité.

- **Pour les logements neufs et les logements anciens sous condition de travaux**

Les quotités de prêt sont fixées en fonction de la localisation du logement.

Les quotités de prêt applicables aux logements neufs ainsi qu'aux logements anciens sous condition de travaux sont les suivantes :

Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf ou ancien avec travaux	40 %	40 %	40 %	40 %

- **Pour les logements anciens (vente du parc social à ses occupants)**

La quotité de prêt est fixée à 10 %, quelle que soit la localisation du logement.

### Réduction possible du montant du prêt

A la demande de l'emprunteur, lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est égal ou inférieur à 8 ans, le montant du prêt peut être réduit, au maximum de moitié. Dans ce cas l'emprunteur renseigne une attestation conforme à un modèle figurant en annexe à l'arrêté du 30.12.10 (annexe II).

### 3.7 Quelles sont les modalités de remboursement du PTZ ? -

Pour rembourser son PTZ, l'emprunteur dispose de 20, 22 ou 25 ans. Il peut aussi bénéficier d'un différé de remboursement : une période pendant laquelle il ne rembourse pas son PTZ. La durée du prêt et celle du différé sont fonction des revenus, de la localisation de l'achat.

#### Calcul d'un revenu "familialisé"

Pour déterminer les conditions de remboursement du PTZ, on divise le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence ou coût d'opération divisé par neuf) par un coefficient familial, qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement. On obtient ainsi un « **revenu familialisé** ». Il permet de déterminer les conditions de remboursement du prêt.

Les valeurs du coefficient familial sont les suivantes :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

### 3.8 Les tranches de ressources

Les conditions de remboursement du PTZ, durée et, le cas échéant, durée de la période de différé, sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche de ressources à laquelle appartient le ménage.

Cette **tranche de ressources** est déterminée :

- en fonction du "revenu familialisé",
- de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C) ;
- et du caractère neuf ou ancien du logement.

Les tableaux ci-dessous présentent les tranches de ressources en fonction du revenu des ménages, de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien, et les conditions de remboursement pour chacune de ces tranches.

Tranche	Revenus familialisés (en euros)				Durée du différé	Durée de remboursement	Durée totale du prêt
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
1	≤ 22 000	≤ 19 500	≤ 16 500	≤ 14 000	15 ans	10 ans	25 ans
2	22 001 à 25 000	19 501 à 21 500	16 501 à 18 000	14 001 à 15 000	10 ans	12 ans	22 ans
3	25 001 à 37 000	21 501 à 30 000	18 001 à 27 000	15 001 à 24 000	5 ans	15 ans	20 ans

#### **A savoir :**

- Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement, la durée de la période de différé ne peut pas dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.
- Par ailleurs, la durée de la période de différé peut être réduite à la demande de l'emprunteur avec un minimum de quatre ans.

A noter que le PTZ peut être accordé par un établissement de crédit différent de celui qui accorde le prêt principal.

#### **Aucun frais de dossier ne peut être perçu sur le PTZ.**

Par ailleurs, passé un délai de cinq ans après avoir obtenu son PTZ, le bénéficiaire peut demander une subvention Anah (CCH : art. R.321-17), sous réserve de ne pas refinancer des travaux initialement inclus dans l'assiette du prêt.

#### **3.9 Garanties et assurance emprunteur pour l'obtention d'un nouveau PTZ**

L'établissement de crédit apprécie les garanties nécessaires à l'octroi du PTZ. En règle générale, il proposera les mêmes conditions d'assurance emprunteur et de garantie (hypothèque, privilège de prêteur de denier, caution...) que pour le prêt principal. L'assurance emprunteur couvre les risques suivants :

- le décès-la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA),
- l'incapacité de travail et l'invalidité,
- la perte d'emploi.

Le niveau de prime dépend de l'étendue des garanties souscrites et de l'âge de l'emprunteur. Des frais d'acte et de garantie peuvent être réclamés à l'emprunteur.

*A savoir : Depuis le 1er septembre 2010, les emprunteurs peuvent souscrire auprès de l'assureur de leur choix une assurance emprunteur. L'établissement de crédit ne peut pas refuser une délégation d'assurance dès lors que le contrat présente un niveau de garantie équivalent à celui du contrat groupe qu'il propose.*

#### **3.10 S'assurer en cas de maladie grave**

La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), signée entre l'Etat, les établissements de crédit et les entreprises d'assurance et les associations de personnes malades ou handicapées, permet d'améliorer l'accès à l'emprunt et à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé. Par rapport à un contrat standard, l'étendue des garanties peut être différente et le tarif d'assurance peut être plus important (surprimes). Pour les emprunteurs de moins de 35 ans, les surprimes d'assurance relatives à un PTZ sont intégralement prises en charge par les professionnels de la banque et de l'assurance depuis le 1er septembre 2011, sous conditions de ressources.

#### **3.11 Quelle fiscalité avec le PTZ ?**

Depuis le 1er mars 2012, la taxe d'aménagement se substitue, entre autres, à la taxe locale d'équipement.

Un régime spécifique pour le PTZ est prévu pour la taxe d'aménagement à l'article L.331-9 du code de l'urbanisme : les opérations financées avec un PTZ peuvent bénéficier d'un abattement maximum de 50 % de la taxe d'aménagement (au-delà de l'abattement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> - prévu à l'article L 331-12) sous réserve qu'une délibération ait été votée dans ce sens par la commune (ou son délégataire), le conseil départemental et, le cas échéant, le conseil régional d'Ile-de-France. L'obtention du PTZ n'entraîne pas d'autre avantage fiscal spécifique.

La fiscalité du droit commun comprend notamment :

- pour les logements neufs (acquisition ou construction), une exonération de 2 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Toutefois, les communes peuvent supprimer cette exonération en ce qui concerne la part de cette taxe qui leur revient.
- une taxe de publicité foncière (TPF) au taux réduit de 0,7 % sur l'acquisition du logement neuf ou, en cas de construction, sur l'acquisition du terrain à bâtir soumise à la TVA sur le prix total. En revanche, les PTZ éligibles à la garantie prévue au L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les PTZ attribués à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de la garantie du FGAS (« plafonds PAS »), que le PTZ bénéficie ou non de cette garantie, bénéficient de l'exonération de TPF sur l'acte de prêt prévue au 3° de l'article 845 du code général des impôts.

### **3.12 Calculez votre PTZ**

Vous souhaitez acquérir votre résidence principale ? Avec le prêt à taux zéro, PTZ, l'État vous aide à acheter votre premier logement. Le montant du PTZ et les conditions de remboursement sont déterminées en fonction des revenus, de la taille de votre famille ou de la localisation géographique de votre future habitation.

Le "calculateur PTZ" vous permet de savoir si vous êtes éligible, de connaître le montant du prêt et les conditions de remboursement.

Les données issues du calculateur sont communiquées à titre indicatif. Reportez-vous à la rubrique « Calculez votre PTZ » via le lien suivant :

[http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=313&sommaire=88](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=313&sommaire=88)

### **4. Les Prêts complémentaires au PTZ :**

Le PTZ, qui ne peut être accordé seul, est cumulable avec tout autre prêt, sous réserve des conditions éventuelles d'obtention liées à chaque prêt :

- [prêt conventionné](#) (dont [PAS](#) ou [PSLA](#) lors de la levée d'option dès lors que l'emprunteur est le premier occupant du logement à cette date) ;
- prêt bancaire ;
- prêt d'épargne logement ;
- prêt d'Action logement ;
- prêt à caractère social, notamment émis par la collectivité territoriale du lieu d'implantation du logement ;
- éco prêt à taux zéro (dans ce cas, le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte des montants de travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro).

### **Sources :**

1. Site du Ministère du Logement : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

2. Site du  **Service-Public.fr**  
Le site officiel de l'administration française :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2974>

3. ANIL.org  Information, documentation, études sur le logement  
ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

4. ANAH.fr   
Agence nationale de l'habitat