

## NOUVEAUTÉS 2016

### QUOI DE NEUF CETTE ANNÉE DU CÔTÉ DE L'IMMOBILIER ?



#### POUR LES ACHETEURS, UN PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS ÉLEVÉ

Principale nouveauté de ce début d'année 2016, le prêt à taux zéro (PTZ) devient beaucoup plus attractif (Voir notre article sur le sujet).

Mauvaise nouvelle en revanche pour les acheteurs parisiens, les frais d'acquisition augmentent dans la capitale. La faute au relèvement des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) votée par la mairie.

#### POUR LES PROPRIÉTAIRES ÉCORESPONSABLES, DES AIDES À LA RÉNOVATION AMÉLIORÉES

Deux aides à la rénovation énergétique sont bonifiées en 2016. L'éco-PTZ, prolongé jusqu'en 2018, peut désormais être délivré à l'achat d'un logement à rénover, à condition de fournir un devis des travaux d'ici son versement. Un prêt complémentaire à l'éco-PTZ pourra être proposé pour financer d'autres travaux de rénovation dans la

limite de 30.000 euros, mais seulement à compter du 1<sup>er</sup> juillet prochain. Le crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE) est quant à lui modifié à la marge, afin d'intégrer de nouveaux équipements. Les paramètres de l'avantage fiscal (taux de 30%, plafond de dépenses) restent cependant les mêmes.

#### POUR LES BAILLEURS, UNE NOUVELLE EXONÉRATION FISCALE

A partir du 1<sup>er</sup> janvier, louer une partie de sa résidence principale à un travailleur saisonnier n'est plus soumis à l'impôt. Les propriétaires doivent toutefois se restreindre en matière de loyer : leurs revenus locatifs ne doivent pas excéder 184 euros par mètre carré et par an en Ile-de-France, une limite ramenée à 135 euros partout ailleurs. Soit 1.840 et 1.350 euros par an respectivement pour la location d'une chambre de 10 mètres carrés.

#### A NE PAS OUBLIER : Tous les logements doivent être équipés d'un détecteur de fumée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, sans exception.

#### POUR LES PROPRIÉTAIRES TERRIENS, UNE FISCALITÉ RELEVÉE SUR LES PLUS-VALUES

Le changement de calendrier marque la fin de l'abattement exceptionnel de 30% sur les plus-values réalisées à la vente de terrains à bâtir. Le gain enregistré à la cession redevient imposable selon la fiscalité des plus-values immobilières habituelle.

## LE PRÊT À TAUX ZÉRO

### PRET A TAUX ZERO : DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016, D'AVANTAGE DE PERSONNES PEUVENT EN BÉNÉFICIER.



Parmi les changements du 1<sup>er</sup> janvier : le prêt à taux zéro (PTZ) sera étendu à davantage de bénéficiaires. Et il sera aussi plus avantageux. Il permet d'emprunter une certaine somme sans payer d'intérêts pour financer l'achat d'un premier logement.

#### UN PLAFOND DE REVENU REHAUSSÉ

Premier changement, donc : davantage de personnes vont pouvoir réclamer ce prêt à taux zéro puisque les plafonds de revenus sont relevés de quelques milliers d'euros. L'objectif est de toucher davantage les classes moyennes. Il convient toutefois de bien se renseigner car ces plafonds diffèrent selon la zone géographique et la composition du foyer.

#### TOUTE LA FRANCE EST CONCERNÉE

Deuxième nouveauté : le montant prêté sera plus élevé. Il pourra désormais représenter jusqu'à 40% du coût d'achat d'un logement, contre environ 20% jusque-là. Enfin, on pourra désormais obtenir un prêt à taux zéro pour une acquisition dans l'ancien dans toutes les villes de France. Alors qu'aujourd'hui, ce n'est possible que dans 6.000 communes rurales. Mais les conditions restent les mêmes : il faut faire des travaux dans ce logement et ces derniers doivent représenter 25% de la facture totale.

Avec ces assouplissements, le gouvernement table sur 120.000 PTZ cette année, soit deux fois plus qu'aujourd'hui. Une bonne nouvelle pour ceux qui achètent pour la première fois leur résidence principale, mais aussi pour les professionnels du bâtiment.

#### LE PTZ 2016 : MODE D'EMPLOI POUR EN PROFITER

Entré en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nouveau Prêt à taux zéro permet à davantage de ménages d'accéder à la propriété. Plafonds de ressources, montants d'emprunt, durées de remboursement, logements neufs et anciens...suivez le guide !

#### QUI A DROIT AU PRÊT À TAUX ZÉRO ?

Tout emprunteur qui souhaite acquérir une maison ou un appartement pour la première fois, et ce, à titre de résidence principale. Pour bénéficier du PTZ, crédit sans intérêt, financé par l'Etat, l'emprunteur, ne doit pas avoir été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. La loi de finances 2016 conditionne l'obligation d'occuper le logement à au moins 8 mois par an et pendant une durée minimale de 6 ans (à compter du premier déblocage de fonds). Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire. Le PTZ peut être obtenu auprès de sa banque ou d'un établissement de crédit qui a passé une convention avec l'Etat.

#### DES PLAFONDS DE REVENUS RELEVÉS

Afin de permettre à davantage de particuliers de bénéficier du PTZ, les plafonds de revenus nécessaires à l'obtention du PTZ sont relevés à la hausse. Les conditions d'éligibilité au Prêt accession sociale (PAS), sont harmonisées sur celles de ce nouveau PTZ. Pour un couple avec 2 enfants en zone A (zone la plus tendue), le plafond d'éligibilité est porté à 74 000 € /an, contre 72 000 € en 2015.

ZONES*	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
célibataire en 2015	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
célibataire en 2016	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
couple avec 2 enfants en 2015	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
couple avec 2 enfants en 2016	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €

\*Liste des zones consultables sur : <http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

#### DES MONTANTS D'EMPRUNT AUGMENTÉS

Le PTZ permet de financer jusqu'à 40 % d'un logement neuf (contre 18 à 26 % selon les zones géographiques auparavant) partout en France. Dans l'ancien, le PTZ pour l'achat d'un logement à réhabiliter est valable sur tout le territoire, y compris les grandes villes (contre 5 900 communes rurales en 2015). Pour en bénéficier, le montant des

## édito



Yoann BOULDAY  
Président - GROUPE FINANCE CONSEIL

**2016, l'année de la primo-accession ? Dans un contexte de reprise de l'activité du secteur de l'immobilier, avec des prix qui se stabilisent dans les grandes villes, des taux de crédit qui devraient rester attractifs, la réforme du PTZ a des chances de rencontrer un vif succès.**

Ce coup de pouce est une bonne nouvelle pour ceux qui achètent pour la première fois leur résidence principale, mais aussi pour les professionnels du bâtiment qui comptent sur cette mesure pour relancer la construction.

En outre, l'année écoulée nous a permis de dresser avec plus de précision les contours du profil type des nouveaux propriétaires : les jeunes, stimulés par des facteurs favorables (taux attractifs entre autres), ont été nombreux à pousser les portes de nos bureaux (lire notre enquête), et à se lancer dans l'aventure de l'accession à la propriété. Nul doute que les nouvelles mesures devraient confirmer cette tendance.

Alors, oui, en dépit d'incertitudes économiques et fiscales, cette année sera sans doute celle de la primo-accession.

2016 devrait également voir évoluer d'autres sujets que je vous invite à découvrir dans ce premier numéro de l'année.

Chers clients, chers partenaires, FINANCE CONSEIL est plus que jamais à vos côtés en cette nouvelle année pour vous accompagner dans la conduite et la réussite de vos projets à titre privé ou professionnel.

Au nom de toute l'équipe, je vous souhaite une excellente année 2016 !

travaux doit être au moins égal à 25 % du coût total de l'opération. Les travaux devront être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt.

#### DES DURÉES DE REMBOURSEMENT ALLONGÉES

Afin de réduire les mensualités de prêt, les remboursements du PTZ peuvent être différés de 5, 10 ou 15 ans en fonction de la composition du ménage et de ses revenus. Pour les familles les plus modestes, il est même possible d'allonger le prêt sur 20 ans. Par ailleurs, les tranches de remboursement sont ramenées de 5 à 3.

#### UN CUMUL POSSIBLE DU PTZ AVEC D'AUTRES PRÊTS

Le Prêt à taux zéro de l'Etat peut-être cumulé avec d'autres prêts comme le Prêt conventionné, le prêt d'épargne logement, l'éco PTZ mais aussi des prêts locaux proposés par certaines villes ou collectivités. Il faut se renseigner auprès de sa mairie ou de l'ANIL. Par ailleurs, en cas de construction d'un logement neuf, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bâtiment qui nécessite une autorisation, le PTZ peut d'accompagner d'un abattement sur la taxe d'aménagement.

#### DES SIMULATEURS DE PTZ EN LIGNE

Il existe sur internet de nombreux simulateurs pour calculer son prêt mais pour savoir si vous êtes éligible, connaître le montant du crédit gratuit et les conditions de remboursement, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de nos conseillers !

## L'ENQUÊTE



### "POUR QUELLES RAISON AVEZ-VOUS FAIT APPEL À UN COURTIER ?"

59% des Français qui sont passés par un courtier pour leur crédit immobilier l'ont fait dans l'idée d'obtenir "un taux d'intérêt plus avantageux" selon un sondage OpinionWay. Cette enquête s'intéresse aussi au profil de ces emprunteurs.

29% des Français ayant souscrit un prêt immobilier ont eu recours à un courtier selon ce sondage (1). Une part de marché qui aurait fortement progressé depuis 2005 (15%). Une accélération ces deux dernières années en lien notamment avec la mise en place d'une réglementation accrue de notre profession. Cette part de marché pourrait, selon

certain observateurs, rapidement atteindre 40% de la production de crédit.

Les clients ayant fait appel aux services d'un courtier, indépendant ou en réseau, ont fait ce choix avant tout pour décrocher le taux de crédit le plus bas possible. Les autres motivations s'avèrent plus accessoires : le gain de temps (27%), la "garantie d'obtenir son crédit" (21%) ou encore "l'accompagnement dans les démarches" (18%).

Parmi les emprunteurs qui ne sont pas passés par un courtier, 6% ont tout de même consulté le site d'un réseau. Mais 44% des emprunteurs français ont préféré soigner leur "relation privilégiée" avec leur banque.

#### CLIENTS PLUTÔT JEUNES ET URBAINS

Les 35-49 ans restent le "cœur de cible" des courtiers, une catégorie parmi laquelle 51% de la population rembourse actuellement un crédit immobilier. Un tiers de ces mêmes 35-49 ans ont eu recours à un courtier pour leur prêt à l'habitat, une proportion légèrement inférieure aux plus jeunes acheteurs (18-35 ans) chez qui ce recours au courtier grimpe à 40%. L'étude pointe aussi la plus forte proportion de recours à cette profession chez les Franciliens (36%) que dans le reste de la France.

(1) Sondage réalisé sur internet les 21 et 22 octobre 2015 auprès d'un échantillon de 1.014 personnes représentatif de la population française majeure.

### NOTRE BAROMETRE NATIONAL - TAUX CRÉDIT IMMOBILIERS (arrêté au 04/01/2016)

DURÉE	EVOLUTION	TAUX MOYENS BANQUES	MEILLEUR TAUX NÉGOCIÉS* FINANCE conseil
7 ans	→	1,85%	1,06%
10 ans	→	2,00%	1,35%
15 ans	→	2,25%	1,80%
20 ans	→	2,50%	1,83%
25 ans	→	2,80%	2,10%

\*Non contractuel - des indicateurs peuvent varier en fonction de la région  
Mise à jour le 04/01/2016 - EVOLUTION : Taux comparés par rapport au 01/12 /2015

## NEWS

### L'ACTU DU GROUPE

#### ÉVÉNEMENTS

• FINANCE CONSEIL BRETAGNE renouvelle son partenariat auprès du challenge de course à pied "Crédit agricole pays de Dinan" : Finance Conseil BRETAGNE accompagnera les Runners des côtes d'Armor sur toute l'année 2016.



• FINANCE CONSEIL INDRE ET LOIRE est partenaire de la Fédération Départementale des Unions Commerçantes de l'Indre et Loire qui organise chaque année "la fête du commerce". Finance Conseil soutient le commerce en Touraine !

#### RECRUTEMENT

• FINANCE CONSEIL RECRUTE pour ses bureaux de LYON et VANNES deux consultants en financement. Profils, missions et conditions sont à consulter sur notre site : [www.financeconseil.fr](http://www.financeconseil.fr) rubrique "rejoignez-nous"

#### PARRAINAGE

• Et pour cette nouvelle année : le parrainage continue chez FINANCE CONSEIL. Nouveaux projets, nouvelles opportunités. 200 EUROIS. NOUVEAUX PROJETS, NOUVELLES OPPORTUNITÉS. 200 EUROIS. NOUVEAUX PROJETS, NOUVELLES OPPORTUNITÉS. 200 EUROIS. NOUVEAUX PROJETS, NOUVELLES OPPORTUNITÉS.

