

ACCESSION

Vous achetez avec le prêt à taux zéro

Le financement de votre acquisition

Le PTZ (prêt à taux zéro) est un dispositif mis en place par l'Etat. Il s'applique jusqu'au 31 décembre 2023.

Les conditions liées à l'emprunteur

Le PTZ+ est accessible au primo-accédant candidat à l'acquisition de sa résidence principale, dont le montant total des ressources est inférieur à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	107 300 €	87 000 €	78 300 €	62 400 €
8 personnes et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Ces zones sont détaillées dans l'arrêté du 01.08.2014 (JO n° 180 du 06.08.2014) et du 30.09.2014 (JORF n° 0238 du 14.10.2014)

Pour rappel, la loi de finances pour 2021 a introduit une nouvelle modalité de prise en compte des ressources de l'emprunteur, appréciées à la date d'émission de l'offre de prêt. Son application initialement prévue au 1er janvier 2022, avait été reportée d'un an, par la loi de finances pour 2022.

Le décret du 27 décembre 2022 maintient encore la prise en compte des ressources au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt pour les offres de prêts émis à compter du 1er janvier 2023. Décret n°2022-1675 du 27.12.2022

Le montant total des ressources pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond toujours au plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2021 portant sur les revenus 2020 pour une offre de prêt émise en 2022). Le montant des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant celui ou ceux de la ou des autres personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt aidé par l'Etat à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur. Les nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages voient leur entrée en vigueur reportée au 01.01.2023;

- Le «revenu plancher» égal au coût total de l'opération divisé par neuf. Ce revenu plancher 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.

ACCESSION

Vous achetez avec le prêt à taux zéro

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt sauf à être titulaire de :

- d'une carte mobilité inclusion portant la mention « invalidité »
- ou d'une carte d'invalidité de 2ème ou 3ème catégorie
- ou perçoit l'AAH ou l'AEEH.

La condition de primo-accedant n'est pas non plus exigée pour les victimes d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée, dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dommages dus à des catastrophes technologiques).

Les opérations financières

- **Achat d'un terrain et construction d'une maison ;**
- **Acquisition d'un logement neuf** ou d'un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la **TVA** ;
- **Transformation d'un local** (bureau, grange...) en logement ;
- **Acquisition et amélioration** d'un logement ancien, à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25 % du coût total de l'opération (création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, travaux de modernisation, assainissement, etc..) ;
- **Financement d'une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA). En principe, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option ;
- **Acquisition d'un logement social existant** : un locataire peut sous certaines conditions, obtenir un PTZ pour acquérir son logement ou un autre logement de son bailleur social dans le même département.
- **Opération de vente d'immeuble à rénover** : le vendeur s'engage à réaliser des travaux sur le lieu vendu financables par le PTZ.

Depuis 2018 ces opérations d'acquisition-amélioration ne sont financables avec le PTZ que dans les zones non tendues (zone B2 et C).

Simultanément à l'acquisition, la construction ou la transformation, le prêt à taux zéro peut financer tous les travaux inclus dans les opérations ci-dessus ainsi que la construction ou l'acquisition de certaines annexes (garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2m², combles accessibles).

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur pendant une durée de six ans à compter

La demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle. En cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie, ceux-ci doivent permettre d'atteindre une limite de consommation après travaux inférieure à 33 l kWh/m²).

Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale ouvrant droit au PTZ, il peut demander un transfert de son prêt à taux zéro initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence ; l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

du versement du prêt.

- Un acquéreur peut obtenir un prêt à taux zéro pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social.

ACCESSION

Vous achetez avec le prêt à taux zéro

En outre, lorsque l'emprunteur ne peut occuper le logement huit mois par an pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, il peut continuer à bénéficier du PTZ.

Le logement ne peut être affecté ni à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire du contrat de travail.

Le montant du PTZ

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond (1), auquel s'applique une quotité de variable selon l'opération(2).

(1) Montant plafond du coût de l'opération

PTZ+	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 coût de l'opération TTC comprend, le coût de la construction (ou le coût des travaux éventuellement prévus lors de l'acquisition à l'exception de ceux financés par un Eco-prêt à taux zéro), les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction (taxe d'aménagement), les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits

d'enregistrement ne sont, en revanche, pas pris en compte dans le coût de l'opération pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

En cas de construction d'une maison et d'acquisition du terrain par l'emprunteur moins de deux ans auparavant, le montant de celui-ci peut être pris en compte dans le coût de l'opération.

(2) Quotité applicable au coût de l'opération

Neuf : la quotité de prêt est fixée à 40 % en zone A et B1, à 20% en zone B2 et C

Ancien : la quotité de prêt est de 40% quelle que soit la zone (pour la vente du parc social à ses occupants, la quotité est de 10 % ; pour ces opérations le prix de vente doit être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine, annexée au compromis de vente).

Exemple de calcul du PTZ

Pour un couple avec deux enfants achetant un logement en zone B1, le montant maximum du PTZ est de :

- 80 000 €, soit $200\,000 \times 40\%$, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
- 108 000 €, soit $270\,000 \times 40\%$, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 270 000 € (plafond de l'opération selon la zone et la composition familiale – 1er tableau sur le montant plafond de l'opération).

ACCESSION

Vous achetez avec le prêt à taux zéro

Les conditions de remboursement

Les conditions de remboursement du prêt à taux zéro sont fonction de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C), et des ressources de l'emprunteur (et de celles des personnes destinées à occuper le logement, soit revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou « revenu plancher »). Elles tiennent également compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

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. Les revenus recalculés et corrigés selon ce coefficient déterminent les conditions de remboursement.

Les valeurs du coefficient familial sont les suivantes :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes	8 personnes et plus
1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Revenus après application du coefficient				Durée total du prêt	Période de différé totale (*)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
≤ à 22 000	≤ à 19 500	≤ à 16 500	≤ à 14 000	25 ans	15 ans	10 ans
de 22 001 à 25 000	de 19 501 à 21 500	de 16 501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	22 ans	10 ans	12 ans
de 25 001 à 37 000	de 21 501 à 30 000	de 18 501 à 27 000	de 15 001 à 24 000	20 ans	5 ans	15 ans

(*) – Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue en deux périodes. L'emprunteur ne commence à rembourser qu'à l'issue de la période de différé.

L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement, dans la limite de quatre ans.

Les prêts pour compléter le PTZ

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS / prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), PSLA...

Les prêts accordés par la Ville de Paris PPL0% et PPR0% peuvent également compléter le PTZ.

ACCESSION

Vous achetez avec le prêt à taux zéro

La demande du PTZ

Toutes les banques et tous les établissements financiers, après avoir passé une convention avec l'Etat, peuvent distribuer ce prêt. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix.

L'établissement de crédit apprécie librement les garanties nécessaires. Les établissements de crédit proposent les mêmes conditions d'assurance que pour le prêt principal qu'elles accordent. Toutefois, rien n'empêche que le prêt à 0% soit accordé par un établissement différent de celui qui accorde le prêt principal.

Aucun frais de dossier ou intérêts intercalaires n'est perçu sur le prêt à 0%. Peuvent en revanche, être perçus, les primes d'assurances décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail ainsi que les frais d'actes et de garanties.