

La durée de remboursement

L'emprunteur bénéficie d'un remboursement différé de 5, 10 ou 15 ans en fonction de ses revenus et de la localisation du logement. Ainsi, la durée totale du prêt peut aller jusqu'à 20, 22 ou 25 ans.

Si l'emprunteur vend le logement acquis avec le PTZ et procède à un nouvel achat, il peut demander un transfert de son prêt initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence. Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le transfert doit se faire sur une opération éligible au PTZ. Toutefois, l'établissement prêteur peut refuser le transfert de prêt s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Obtenir le PTZ

Toutes les banques qui ont passé une convention avec l'État peuvent accorder le PTZ. Son obtention n'est pas de droit. La demande est directement adressée à la banque qui apprécie la solvabilité et les garanties de remboursement du demandeur.

Les financements complémentaires

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

L'accédant peut également bénéficier, sous certaines conditions (de ressources, types d'opérations, de localisation, de date de signature de prêts...), d'une aide au logement. Les mensualités du PTZ sont alors prises en compte dans le calcul de l'aide.

L'ADIL réunit des représentants de l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Le PTZ pour acheter ou construire un logement

Devenir propriétaire

Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



EDITION JANVIER 2018

L'ADIL vous aide à bâtir votre projet, consultez-la.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

Pour contacter votre ADIL

0 806 120 120 Service gratuit
prix appel

ou www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Le « PTZ » (Prêt à taux zéro) est un prêt sans intérêts aidé par l'État. Il est accordé sous certaines conditions : ressources, coût de l'opération..., aux personnes qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale pour la première fois¹.

Les bénéficiaires du PTZ

Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ s'apprécient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de leurs revenus et de la localisation du logement :

Tableau n°1 : Plafonds de ressources par zones géographiques²

Nombre d'occupants	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 €

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur l'ensemble des avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement.

Le montant des ressources pris en compte est le plus élevé des deux calculs suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (année n-2) ;
- ou le revenu « plancher » qui correspond à 1/9 du coût total de l'opération. Le coût de l'opération comprend le coût de l'acquisition du terrain (moins de deux ans auparavant), le coût de la construction, les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, la 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 pas pris en compte pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

¹ L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années sauf si l'un des occupants est soit, titulaire d'une carte mobilité inclusion invalidité ou d'une carte d'invalidité soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant rendu définitivement inhabitable sa résidence principale.

² Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014.

Les opérations ouvrant droit au PTZ

Le PTZ peut être accordé pour :

■ Acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf ou un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA.

■ Transformer un local (bureau, grange...) en logement.

■ Acquérir et réhabiliter 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.). L'acquisition peut se réaliser dans le cadre d'une Vente d'immeuble à rénover (VIR).

■ Financer 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.

■ Financer l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un Bail réel solidaire (BRS).

■ Acquérir un logement social existant : un locataire peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ pour acquérir son logement ou un autre logement de son bailleur social dans le même département.

■ Financer tous les travaux inclus dans les opérations ci-dessus et l'acquisition ou la construction de certaines annexes (garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m², combles accessibles).

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur pendant au moins six ans à compter du versement du prêt. Il doit être occupé au moins huit mois par an dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, sauf pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure. Un acquéreur peut également obtenir un PTZ pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve de l'occuper à ce titre dans un délai maximum de six ans. Au cours des six ans suivant le versement du prêt, le logement ne peut pas être loué, sauf dans les cas prévus par la réglementation.

Dans ce cas, le logement doit être loué sous conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Le montant du prêt :

Le PTZ permet de financer jusqu'à 40 % (cf. tableau n°2) du coût total de l'opération dans la limite des plafonds fixés en fonction de la zone géographique d'implantation du logement et du nombre de personnes destinées à l'occuper (cf. tableau n°3). Cette quotité est fixée à 10 % pour l'acquisition d'un logement social existant. Le montant du PTZ ne peut excéder celui des autres prêts de financement s'étalant au-delà de deux ans.

Tableau n°2 : Quotité applicable au coût de l'opération

Nature de l'opération	Zone A et B1	Zone B2 et C
Logement neuf	40 %	20 %
Logement ancien avec travaux (hors vente du parc social à ses occupants)	non-éligible	40 %

Tableau n°3 : Plafonds du coût de l'opération(*)

Nombre d'occupants	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 +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Exemple de calcul du PTZ

Pour un couple avec deux enfants achetant en zone B1, un logement neuf, le montant de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ est plafonné à 270 000 €.

Pour une opération de cette valeur ou plus, le montant maximum du PTZ est de 108 000 €, c'est-à-dire 270 000 € x 40 %.

Si cette opération concerne un logement ancien, situé en zone B2 ou C, les travaux d'amélioration doivent représenter au moins 25 % du coût de l'opération.

Pour le calcul de votre PTZ : consultez le site de l'ANIL. <https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/>

L'ADIL établi à votre demande un diagnostic ou un plan de financement personnalisé. Consultez-la. Ses conseils sont gratuits et indépendants.