Prêt à taux zéro à compter du 1er janvier 2016

(sous réserve de l'adoption des dispositions législatives et réglementaires)

Qui peut bénéficier du "PTZ" ?

L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation.

Les nouveaux plafonds de ressources pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016

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 €

(*) - Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014 applicable à compter du 1er octobre 2014.

(**) - Les DOM font partie de la zone B1

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 :

- 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 2015 portant sur les revenus 2014 pour une offre de prêt émise en 2016). 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'État à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur ;
- "revenu plancher" égal au coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de 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.

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.
Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est : soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime 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). 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 ou la survenance du sinistre.

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.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur pendant une durée de six ans à compter du versement du prêt. Toutefois, 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 (renseignements auprès d'une ADIL).
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.

Un prêt à taux zéro, « PTZ », pour quoi faire ?

- **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 améliorer 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..).
- **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.
- **Acquérir 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.

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).

Pour quel montant ?

Le montant du PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

- Le montant du PTZ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

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 40% sauf en matière d'achat d'un logement social [(2)].

(1)Montant plafond du coût de l'opération(*)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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 €

Nota bene : ces plafonds sont en vigueur depuis le 1er octobre 2014.

(*) 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 à compter du 1er janvier 2016

Quelle que soit la zone, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016, la quotité de prêt devrait être fixée à 40 % sur tout le territoire, dans le neuf ou l'ancien (à l'exception de la vente du parc social à ses occupants dont la quotité est à 10 % ; pour ces opérations le prix de vente doit être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine, laquelle est 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 x 40 %, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
- 108 000 €, soit 270 000 € x 40 %, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 270 000 €.

Zones géographiques

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

- Un seul prêt à 0 % est accordé par ménage et par opération.

Selon quelles 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 « familialisés » ainsi calculés déterminent les conditions de remboursement.

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

Revenus familialisés (en euros)				**Durée totale du prêt**	**Période de différé total** (*) (**)	**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 18.001 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.
(**) - L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement (dans la limite de quatre ans).
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.

Qui accorde le prêt à taux zéro ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat.
L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à taux zéro.

Garanties et assurances exigées

C'est l'établissement prêteur qui apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du prêt à taux zéro, comme il le fait pour tout autre prêt. Il n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

Quels prêts peuvent compléter le prêt à taux zéro ?

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…

Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à taux zéro sont prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à taux zéro n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL.
Dans les autres cas, (prêt bancaire, prêt d'épargne-logement) l'accédant peut bénéficier de l'allocation logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention. Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée.