

PRET A TAUX ZERO



Le PTZ est un prêt aidé par l'Etat, qui peut être accordé aux personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale. Il est accordé sous certaines conditions.



- A la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un **montant total de ressources** inférieur ou égal à un plafond déterminé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Revenu Fiscal de Référence 2022 pour une offre de prêt émise à compter du 01/04/24.

| Nombre de personnes | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|---------------------|-----------|-----------|----------|
| 1 | 34 500 € | 31 500 € | 28 500 € |
| 2 | 51 750 € | 47 250 € | 42 750 € |
| 3 | 62 100 € | 56 700 € | 51 300 € |
| 4 | 72 450 € | 66 150 € | 59 850 € |
| 5 | 82 800 € | 75 600 € | 68 400 € |
| 6 | 93 150 € | 85 050 € | 76 950 € |
| 7 | 103 500 € | 94 500 € | 85 500 € |
| 8 | 113 850 € | 103 950 € | 94 050 € |

Les ressources prises en compte correspondent au plus élevé des deux montants suivants : somme des revenus fiscaux des personnes destinées à occuper le logement ou coût total de l'opération divisé par 9

- Le PTZ est réservé aux **primo-accédants** ou aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.
- La condition de primo-accession n'a pas à être remplie lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement est :
 - soit titulaire d'une carte d'invalidité ou d'une carte « mobilité inclusion » comportant la mention invalidité
 - soit bénéficiaire d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH) ou d'une Allocation d'Education d'un Enfant Handicapé (AEEH)
 - soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale
- Le logement doit être la **résidence principale** de l'emprunteur pendant une durée de 6 ans à compter du versement du prêt.

LE PTZ, POUR QUOI FAIRE ?



■ Acheter ou construire un logement neuf :

- En zone B1 : logement dans un bâtiment d'habitation collectif uniquement
- Acquisition d'un logement neuf dans le cadre d'un contrat de location-accession (PSLA), d'un BRS, d'un programme d'accession sociale avec taux réduit de TVA, dans un quartier ANRU, dans un QPV
- Acquisition ou aménagement de locaux non destinés à l'habitation pour en faire des logements

■ Acheter un logement ancien :

- Situé en zone B2 ou C si montant des travaux d'amélioration au moins égal à 25% du coût total de l'opération
- Du parc social (sous certaines conditions)



LE MONTANT

Le montant du PTZ est calculé à partir de plusieurs informations :

- **Le coût total de l'opération à financer TTC (montant plafonné)**

| Nombre de personnes | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 135 000 € | 110 000 € | 100 000 € |
| 2 | 202 500 € | 165 000 € | 150 000 € |
| 3 | 243 000 € | 198 000 € | 180 000 € |
| 4 | 283 000 € | 231 000 € | 210 000 € |
| 5 | 324 000 € | 264 000 € | 240 000 € |

- **Le montant des revenus de l'emprunteur**
- **La tranche de revenus à laquelle appartient l'emprunteur :**
montant total des ressources des personnes destinées à occuper le logement divisé par un coefficient familial

| Nbre de personnes | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 et plus |
|----------------------|---|-----|-----|-----|-----------|
| Coefficient familial | 1 | 1,5 | 1,8 | 2,1 | 2,4 |

| Tranche | Montant des revenus divisé par le coefficient familial | | |
|---------|--|------------|------------|
| | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| 1 | ≤ 21 500 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € |
| 2 | ≤ 26 000 € | ≤ 22 500 € | ≤ 19 500 € |
| 3 | ≤ 30 000 € | ≤ 27 000 € | ≤ 24 000 € |
| 4 | ≤ 34 500 € | ≤ 31 500 € | ≤ 28 500 € |

Part maximum du PTZ dans le financement du projet immobilier

| Tranche | Quotité |
|---------|---------|
| 1 | 50% |
| 2 | 40% |
| 3 | 40% |
| 4 | 20% |

Pour les opérations de vente du parc social à ses occupants, la quotité est fixée à 20% du coût total de l'opération.

Le montant du PTZ est également déterminé en fonction des caractéristiques des autres prêts permettant de financer le projet :

- Pour la tranche 1, le montant du PTZ ne doit pas dépasser de plus de 25% le montant du ou des autres prêts de plus de deux ans qui financent le projet immobilier.
- Pour les tranches 2, 3 et 4, le montant ne doit pas dépasser le montant du ou des autres prêts de plus de deux ans qui financent le projet.

LE REMBOURSEMENT DU PTZ

Les conditions de remboursement du PTZ dépendent de la localisation du logement et des ressources des personnes destinées à occuper le logement.

La durée de remboursement **ne peut pas dépasser 25 ans**.

Le remboursement peut s'effectuer à l'issue d'une période de différé :

| Tranche | Période de différé | Période de remboursement à l'issue du différé | Capital différé |
|---------|--------------------|---|-----------------|
| 1 | 10 ans | 15 ans | 100% |
| 2 | 8 ans | 12 ans | 100% |
| 3 | 2 ans | 13 ans | 100% |
| 4 | Aucune | 10 ans | 0% |