

Le prêt à Taux Zéro pour l'acquisition de logements neufs

MAJ 01/2015

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les primo-accédants qui acquièrent un logement neuf peuvent bénéficier du prêt à taux Zéro (PTZ), sous condition de ressources.

Qui peut en bénéficier ?

Les primo-accédants peuvent bénéficier du PTZ **sous condition de ressources**. Par primo-accédants, on entend un ménage qui **n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années** précédant l'offre de prêt et dont les revenus ne dépassent pas le plafond établi.

Les **plafonds de ressources** applicables à compter du 1^{er} octobre 2014 et pour 2015 sont les suivants :

| Nb de personnes destinées à occuper le logement | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|---|-----------|----------|----------|----------|
| 1 | 36 000 € | 26 000 € | 24 000 € | 22 000 € |
| 2 | 50 400 € | 36 400 € | 33 600 € | 30 800 € |
| 3 | 61 200 € | 44 200 € | 40 800 € | 37 400 € |
| 4 | 72 000 € | 52 000 € | 48 000 € | 44 000 € |
| 5 | 82 800 € | 59 800 € | 55 200 € | 50 600 € |
| 6 | 93 600 € | 67 600 € | 62 400 € | 57 200 € |
| 7 | 104 400 € | 75 400 € | 69 600 € | 63 800 € |
| 8 | 115 200 € | 83 200 € | 76 800 € | 70 400 € |

Pour quel type d'acquisition ?

Le PTZ est destiné aux personnes qui acquièrent leur logement à titre de **résidence principale**.

Le PTZ peut être accordé pour financer :

- L'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf,
- La construction d'un logement neuf (pouvant s'accompagner de l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement),
- L'aménagement à usage de locaux non destinés à l'habitation,
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.
- L'acquisition-amélioration d'un logement ancien (dans un nombre limité de commune rurale)

Quel montant ?

Le montant du PTZ varie selon le nombre de personnes composant le ménage, la nature (neuf ou existant), le lieu de situation et la performance énergétique du logement. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération.

Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à huit ans, le montant du prêt peut être réduit au maximum de moitié à la demande de l'emprunteur.

A compter du 1^{er} octobre 2014 et pour 2015, il est plafonné comme suit :

MONTANT MAXIMUM¹ DU PTZ (en Euros)

| Nb de personnes destinées à occuper le logement | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C | |
|---|------------------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | Logement Neuf | 39 000 € | 35 100 € | 23 100 € | 18 000 € |
| | PSLA dérogatoire | 39 000 € | 28 350 € | 17 600 € | 14 000 € |
| 2 | Logement Neuf | 54 600 € | 49 140 € | 32 340 € | 25 200 € |
| | PSLA dérogatoire | 54 600 € | 39 690 € | 24 640 € | 19 600 € |
| 3 | Logement Neuf | 66 300 € | 59 800 € | 39 270 € | 30 600 € |
| | PSLA dérogatoire | 66 300 € | 48 300 € | 29 920 € | 23 800 € |
| 4 | Logement Neuf | 78 000 € | 70 200 € | 46 200 € | 36 000 € |
| | PSLA dérogatoire | 78 000 € | 56 700 € | 35 200 € | 28 000 € |
| 5 | Logement Neuf | 89 700 € | 80 860 € | 53 130 € | 41 400 € |
| | PSLA dérogatoire | 89 700 € | 65 310 € | 40 480 € | 32 200 € |

Ex.1 : Un ménage de 4 personnes souhaitant faire l'acquisition d'un bien neuf RT-2012 de 300.000 euros en zone A pourra bénéficier d'un PTZ+ de 78.000 €.

¹ Egal au produit :

- du montant de l'opération (plafonné),
- d'une quotité, allant de 18 % à 26 % selon la localisation du logement neuf.

Le prêt à Taux Zéro pour l'acquisition de logements neufs

MAJ 01/2015

Quelles conditions de remboursement ?

Selon le niveau des ressources du ménage accédant et de la localisation du logement, le remboursement du prêt peut être différé, en tout ou partie, pour une durée maximale de 25 ans. Le calcul des conditions de remboursement se fait en trois temps :

1. On détermine un « revenu PTZ » qui est le maximum entre :

- Le revenu fiscal (RFR) de l'avant dernière année (N-2) précédant l'émission du prêt, des seules personnes destinées à occuper le logement,
 - Un « plancher » égal au montant de l'opération divisé par 9.
- Ce maximum est ensuite divisé par un coefficient familial :

| Nb. de personnes | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Par personne supplémentaire |
|------------------|---|-----|-----|---|-----|-----------------------------|
| Coeff. familial | 1 | 1,4 | 1,7 | 2 | 2,3 | 0,3 |

2. Ce « revenu PTZ » permet de définir la tranche de revenu ménage :

| Tranche | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | ≤ 20 000 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € | ≤ 13 000 € |
| 2 | ≤ 22 000 € | ≤ 19 500 € | ≤ 16 500 € | ≤ 14 000 € |
| 3 | ≤ 25 000 € | ≤ 21 500 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € |
| 4 | ≤ 28 000 € | ≤ 23 500 € | ≤ 20 000 € | ≤ 18 500 € |
| 5 | ≤ 36 000 € | ≤ 26 000 € | ≤ 24 000 € | ≤ 22 000 € |
| Inéligible | > 36 000 € | > 26 000 € | > 24 000 € | > 22 000 € |

3. A la tranche de revenu, sont associées des conditions de remboursement :

| Tranche | Part du capital différé | Durée de la période initiale | Durée de remboursement différé |
|---------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 100% | 14 ans | 11 ans |
| 2 | 100% | 11 ans | 14 ans |
| 3 | 100% | 8 ans | 14 ans |
| 4 | 0% | 16 ans | pas de capital différé |
| 5 | 0% | 12 ans | pas de capital différé |

Ex.2 : Un ménage de 4 personnes, souhaitant faire l'acquisition d'un bien neuf de 300 000 € en zone A, avait déclaré, en 2013, un revenu fiscal de 45 000 € nets. Ce chiffre étant supérieur au neuvième du montant de l'opération, on le divise par un coefficient familial de 2,0 pour obtenir le « revenu PTZ ».

Le « revenu PTZ » ressort donc à : $45\,000 / 2 = 22\,500$ €. Le ménage relève donc de la tranche 3 et devra rembourser, au titre du PTZ :

- $78\,000 * (1 - 100\%) = 0$ € les 8 premières années ;
- $78\,000 * (100\%) = 78\,000$ € sur les 14 années suivantes.

Ex.3 : Un couple avec 1 enfant souhaite acquérir un logement neuf de 210 000 € en zone B2. Il pourra bénéficier d'un PTZ+ de 39 270 €.

Le revenu fiscal 2013 de ce couple est de 22 000 €.

Ce chiffre étant supérieur au dixième du montant de l'opération, on le divise par un coefficient familial de 1,4 pour obtenir le « revenu PTZ ».

Le « revenu PTZ » ressort donc à $22\,000 / 1,4 = 15\,714$ €. Le ménage relève donc de la tranche 2 et devra rembourser, au titre du PTZ :

- $39\,270 * (1 - 100\%) = 0$ € les 11 premières années ;
- $39\,270 * (100\%) = 39\,270$ € sur les 14 années suivantes.