

POUR CONSTRUIRE
OU ACHETER UN LOGEMENT

15

Le PTZ+ prêt à taux zéro aidé par l'Etat



Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

Consultez-la . . .

UN « PTZ+ », PRET A TAUX ZERO AIDE PAR L'ETAT, PEUT ETRE ACCORDE POUR CONSTRUIRE OU ACHETER UN LOGEMENT EN FRANCE (METROPOLE ET DOM).

De nouvelles conditions d'obtention sont applicables aux offres de prêt signées à compter du 1^{er} janvier 2011.

■ Qui peut bénéficier du « PTZ + » ?

Toute personne qui acquiert sa résidence principale et qui n'était pas 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'une allocation d'éducation spéciale ;
- soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée en vertu de la loi du 13 juillet 1982 ; dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones : code des assurances : art. L.122-7 ; dommages dus à des catastrophes technologiques : code des assurances : art. L.128-1, 1^{er} alinéa). 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.

Le « PTZ + » peut être accordé quel que soit le niveau des ressources de l'emprunteur.

Les conditions de remboursement du prêt varient toutefois en fonction de ses ressources (cf : ci-dessous).

■ Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander à l'établissement prêteur, qui est libre de l'accepter ou non, le transfert de son prêt à taux zéro initial sur sa nouvelle résidence.

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

- **Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf** qui n'a jamais encore été occupé.
- **Acquérir un logement existant**, quel que soit son âge, et financer, le cas échéant, des travaux.
- **Transformer un local** (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

■ Un prêt à taux zéro peut être accordé pour financer l'une de ces opérations réalisées dans le cadre d'un contrat de **location accession** (loi du 12 juillet 1984 modifiée).

Le prêt à taux zéro peut être obtenu lorsqu'il s'agit d'une opération de construction ou d'acquisition d'un logement neuf pour laquelle le vendeur a bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA).

■ A compter du 1^{er} juin 2011, le « PTZ + » peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, le rachat de parts d'une société civile immobilière ou de parts d'indivision, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement.

■ Simultanément à l'acquisition ou la construction, le prêt à taux zéro peut financer certaines annexes, notamment : 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 dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

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, comme lorsque l'emprunteur est appelé à déménager pour des raisons professionnelles, familiales, de santé ou d'invalidité notamment, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, à compter du 1^{er} juin 2011, seront inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social (renseignements auprès d'une ADIL).

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.

■ Tant que le prêt à taux zéro n'est pas intégralement remboursé, le logement ne peut être loué que dans les conditions prévues par la réglementation : occupation prochaine au moment de la retraite, mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 kms ou un temps de trajet aller d'au moins 1 heure 30, décès, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue, chômage de plus d'un an.

■ 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, de son caractère, neuf ou ancien, de son niveau de performance énergétique 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. ❶, auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération ❷

❶ Montant plafond du coût de l'opération(*)				
Nombre d'occupants	logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €
	logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

(*) 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 locale d'équipement, taxe pour le financement des CAUE, taxes départementales des espaces naturels sensibles). 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, à compter du 1er juin 2011, le montant de celui-ci peut être pris en compte dans le coût de l'opération.

Les montants figurant dans le tableau s'appliquent à toute offre de prêt à taux zéro signée à compter du 1er janvier 2011.

❷ Quotité applicable au coût de l'opération				
Nature de l'opération(**)	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Neuf				
- BBC 2005	40%	35%	30%	25%
- non BBC	27%	22%	17%	15%
Ancien				
- classé A à D	20%	20%	20%	20%
- classé E et F	10%	10%	10%	10%
- classé G	5%	5%	5%	5%

(**) Sont qualifiés de « neufs » pour l'obtention du prêt à taux zéro : les logements construits ou acquis en vue de leur première occupation, y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option, ainsi que l'aménagement à usage de logement d'un local utilisé auparavant à un autre usage. Les autres logements sont considérés comme « anciens ».

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment basse consommation 2005; celui d'un logement ancien figure sur l'étiquette énergétique mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) : le logement ancien est classé de A (très performant) à G (très peu performant). En l'absence de DPE le logement ancien est assimilé à un logement classé en G.

Logement situé dans un département d'outre mer : le PTZ + est égal à 35% du coût de l'opération pour un logement neuf et 20% pour un logement ancien.

Lorsqu'un locataire acquiert le logement HLM qu'il occupe ou un logement appartenant au bailleur situé dans le département, la quotité du prêt à taux zéro est majorée de 5 points.

Exemple de calcul du PTZ +

Pour un ménage avec 2 enfants achetant un logement neuf BBC en zone B1, le montant maximum du PTZ+ est de :
 - 70 000 €, soit 200 000 x 35%, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
 - 81 900 €, soit 234 000 € x 35%, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 234 000 €.

Pour le calcul de votre PTZ + : [voir le site de l'ANIL](#) ou mieux, [rendez-vous à l'ADIL](#)

Zones géographiques

Les zones A, B1, B2, C sont fixées par l'arrêté du 29.4.09 (JO du 3.5.09). A titre d'illustration :

- zone A : Paris et l'agglomération parisienne, les communes les plus chères de la Côte d'Azur, le Genevois français ;
- zone B 1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France ou le pourtour de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, les départements d'Outre-mer, la Corse, les îles non reliées au continent ;
- zone B 2 : les agglomérations de 50 000 habitants, le reste des communes d'Ile-de-France ;
- zone C : le reste du territoire.

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

■ Pour quelle durée ?

L'emprunteur rembourse le prêt à 0 % par mensualités constantes, en fonction de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (ancien ou neuf), sur une durée de 5 à 30 ans : plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement total ou partiel : pendant cette période, il ne rembourse pas le prêt à taux zéro ou seulement une fraction de son montant.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2)

- le coût total de l'opération divisé par 10.

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

■ 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.

L'ADIL établit à votre demande un diagnostic financier pour vous aider à bâtir votre projet : consultez-la ! Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.