

Un "PTZ", prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement en France .

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 :

Plafonds de ressources		
Nombre d'occupants	Zone B2	Zone C
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	62 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
8 et +	86 400 €	76 800 €

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

- la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2)
- le coût total de l'opération divisé par 9 (le « revenu plancher »).

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.

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.

Zones géographiques dans l'Indre

- zone B2 : Châteauroux, Déols, Saint Maur, Le Poinçonnet
- zone C : le reste du département de l'Indre

• **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 carte mobilité inclusion (CMI) comportant la mention « invalidité » ou d'une pension d'invalidité de 2ème ou 3ème catégorie ; 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.

Les opérations ouvrant droit au PTZ

Le PTZ peut être accordé pour :

• **Acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf** (qui n'a jamais encore été occupé) 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,...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

• **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 (soit des travaux représentant au moins 33,33% du prix d'achat).

Les travaux peuvent être la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, des travaux de modernisation, assainissement, etc.

Les opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR) et les opérations de location-accession portant sur un logement ancien sont finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux.

A compter du 1er janvier 2020, les travaux réalisés doivent permettre au logement d'atteindre une consommation énergétique inférieure à 331 kWh/m² (soit au moins l'équivalent d'une étiquette énergie E). L'emprunteur doit justifier du programme de travaux et de la performance énergétique envisagée par la production des devis et d'une évaluation énergétique conforme aux dispositions applicables en matière de DPE. Cette évaluation indique la consommation du logement telle que résultant de la situation avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux.

• **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** une opération réalisée dans le cadre d'un **contrat de location accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA). L'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option.

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 2 m², combles accessibles.

Conditions d'occupation du logement

• Le logement doit être la **résidence principale de l'emprunteur pendant au moins 6 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 prêt à taux zéro 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. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures à un certain plafond (renseignements auprès de l'ADIL).

• 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 ces cas, le logement doit être loué sous conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire.

Le montant du PTZ

Le PTZ permet de financer 20 à 40% 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. Cette quotité est fixée à 10% pour l'acquisition d'un logement social existant.

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.

Nbre d'occupants	Neuf		Ancien avec Travaux		Vente HLM	
	B2 Qté maxi 20%	C Qté maxi 20%	B2 Qté maxi 40%	C Qté maxi 40%	B2 Qté maxi 10%	C Qté maxi 10%
1	22 000 €	20 000 €	44 000 €	40 000 €	11 000 €	10 000 €
2	30 800 €	28 000 €	61 600 €	56 000 €	15 400 €	14 000 €
3	37 400 €	34 000 €	74 800 €	68 000 €	18 700 €	17 000 €
4	44 000 €	40 000 €	88 000 €	80 000 €	22 000 €	20 000 €
5	50 600 €	46 000 €	101 200 €	92 000 €	25 300 €	23 000 €

Un seul prêt à 0% est accordé par opération.

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.

Le montant des revenus pris en compte pour le calcul de la durée de remboursement est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application d'un coefficient familial) :

- 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 9.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

Tranches	Zone B2	Zone C
1	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

Tranches	Durée totale du prêt	Période de différé	Durée de la période 2
1	25 ans	15 ans 100% du prêt	10 ans
2	22 ans	10 ans 100% du prêt	12 ans
3	20 ans	5 ans 100% du prêt	15 ans

Qui accorde le PTZ ?

Toutes les banques qui ont passé une convention avec l'Etat peuvent accorder le PTZ.

L'accédant fait sa demande directement à la banque de son choix.

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 PTZ ?

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 employeur (Action logement), ...

Cumul PTZ et aides de l'ANAH ?

Il est interdit de cumuler un PTZ et une aide de l'ANAH pendant une durée de 5 ans sauf en OPAH où il est possible de cumuler ces deux aides dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration.

**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**

adil₃₆

ADIL de l'Indre

Centre Colbert - Bâtiment I

1, Place Eugène Rolland - 36000 CHATEAUROUX

Tél. : 02.54.27.37.37 Fax : 02.54.08.64.71

Internet : <http://www.adil36.org>

Mail : adil.36@wanadoo.fr

Du lundi au vendredi

De 08h45 à 12h30 et

de 14h00 à 18h00

Pour construire ou acheter un logement dans l'Indre

2020

Le PTZ
prêt à taux zéro
aidé par l'Etat



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la ...