

La durée de remboursement

Le remboursement du PTZ s'étale sur une durée allant de 12 à 25 ans. L'emprunteur peut bénéficier d'un remboursement différé en fonction de ses revenus et de la localisation du logement.

Si l'emprunteur vend le logement acquis avec le PTZ et procède à un nouvel achat ouvrant droit au PTZ, il peut demander un transfert de son prêt initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence. Toutefois, l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Obtenir le PTZ

Toutes les banques qui ont passé une convention avec l'État peuvent accorder le PTZ. Son obtention n'est pas de droit. La demande est directement adressée à la banque qui apprécie la solvabilité et les garanties de remboursement du demandeur.

Les financements complémentaires

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : prêt d'accession sociale (PAS), prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), prêt social de location accession, ...

L'accédant peut également bénéficier, sous conditions de ressources, d'une aide au logement : APL (Aide personnalisée au logement) ou AL (Allocation logement). Les mensualités du PTZ sont alors prises en compte dans le calcul de l'aide.



**L'ADIL vous aide
à bâtir votre projet :
consultez-la !**

*Ses conseils sont gratuits et indépendants
de tout acte commercial.*

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. **Construisez votre projet avec votre ADIL.**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL
Tél : 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute)

Simulez le calcul de votre PTZ sur le site de l'ANIL
ou auprès de votre ADIL
www.anil.org

Conditions applicables
à compter du
1^{er} octobre 2014



**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIEN.**

Le PTZ pour construire ou acheter un logement



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

IMPRIM'VERT®

EDITION ANIL OCTOBRE 2014 "DEVENIR PROPRIÉTAIRE" N° 15 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Le "PTZ" (Prêt à taux zéro) est un prêt sans intérêts aidé par l'État. Il est accordé sous certaines conditions : ressources, coût de l'opération, qualité du bien..., aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale pour la première fois¹.

Les bénéficiaires du PTZ

Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ s'apprécient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de leurs revenus et de la localisation du logement :

Nombre d'occupants	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 €

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.

Le montant des ressources pris en compte est le plus élevé des deux calculs suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (année n-2) ;
- ou le revenu "plancher" qui correspond à 10% du coût total de l'opération. 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 pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

¹ L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années sauf si l'un des occupants du logement 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 rendu définitivement inhabitable sa résidence principale.

² Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014.

Les opérations ouvrant droit au PTZ

Le PTZ peut être accordé pour :

- 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 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).
- Dans tous les cas, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option.
- Financer tous les travaux inclus dans les opérations ci-dessus et l'acquisition ou la construction de certaines annexes (garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m², combles accessibles).

Les caractéristiques du bien

Le logement doit être performant sur le plan énergétique : l'emprunteur doit justifier du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou pour les permis déposés avant 2013 du label BBC 2005. Des modalités particulières s'appliquent en cas de transformation d'un local ou de remise à neuf d'un logement (au sens de la TVA), ainsi que dans les départements d'outre-mer.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale. 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. Ce délai est porté à 6 ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur au moment de son départ à la retraite.

Tant que le prêt à taux zéro n'est pas intégralement remboursé, 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.

votre ADIL vous aide à connaître la réglementation applicable à votre situation

Le montant du prêt

Le PTZ permet de financer une part du coût total de l'opération (tableau n°2) 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 (tableau n°3). Le montant du PTZ ne peut excéder celui des autres prêts de financement s'étalant au-delà de deux ans.

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
26%	26%	21%	18%

Nombre d'occupants	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 €

Quotités particulières pour l'acquisition d'un logement social et certains logements PSLA (métropole).

☎ Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Exemple de calcul du PTZ

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone B1, le montant de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ est plafonné à 270 000 €.

Pour une opération de cette valeur ou plus, le montant maximum du PTZ est de 70 200 €, c'est-à-dire 270 000 € x 26%.

Pour une opération de 200 000 €, le montant maximum du PTZ est de 52 000 € (200 000 € x 26%).

Pour le calcul de votre PTZ : consultez le site de l'ANIL

<http://www.anil.org/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/>

Pour plus d'informations sur votre projet : rendez-vous à l'ADIL.



L'ADIL établit à votre demande un diagnostic ou un plan de financement personnalisé. Ses conseils sont gratuits et indépendants

consultez-la.