

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) : TOUT SAVOIR SUR LES CONDITIONS, LES MONTANTS ET LES PLAFONDS

Le PTZ comprend de nombreuses conditions et subtilités. Voici tout ce qu'il faut savoir sur ce dispositif d'aide à l'accession à la propriété.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui permet à des ménages aux revenus modestes de financer une partie de l'achat, au titre de la résidence principale, d'un logement neuf ou d'un logement ancien (à réhabiliter par des travaux et sous certaines conditions). Sur ce prêt, un acheteur n'aura pas à verser d'intérêt mais devra rembourser le capital.

Il s'adresse aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la demande de crédit. Il existe toutefois des exceptions à cette condition pour les personnes invalides, handicapées ou ayant été victimes d'une catastrophe naturelle.

Par ailleurs, ce prêt à taux 0% ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être complété par un prêt immobilier principal avec éventuellement un apport personnel de l'emprunteur.

Les changements pour 2021

Le dispositif du PTZ est reconduit jusque fin 2022, après le vote d'un amendement du gouvernement au projet de loi de finances 2021. Les conditions et les barèmes sont les mêmes qu'auparavant.

En revanche, à partir du 1er janvier 2022, il y aura un changement de taille : ce sont les revenus les plus récents qui seront pris en compte. "Dans une logique de contemporanéisation, les revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt plutôt que les revenus de l'année N-2" seront pris en compte, précise le texte. En effet, jusqu'ici, pour un prêt à taux zéro contracté en 2020, la banque regardait vos revenus de l'année 2018. Avec cette réforme, il s'agira de prendre en compte les revenus de l'année d'émission.

Conditions de ressources

Pour bénéficier du PTZ, les emprunteurs ne doivent pas excéder un certain plafond de revenus, qui varie selon la zone et la composition du foyer. Vous avez un projet d'acquisition dans le neuf ou l'ancien ? Vérifiez en quelques clics si vous êtes éligible au PTZ grâce à notre simulateur PTZ. Vous pourrez ainsi connaître le montant de votre prêt et ses conditions.

Dans le détail, c'est le revenu fiscal de référence (RFR) de l'emprunteur qui est pris en compte, auquel on ajoute ceux des autres personnes qui doivent occuper le logement mais ne sont pas rattachées au foyer fiscal. Jusque fin 2021 (voir plus haut), le revenu fiscal retenu est celui d'il y a deux ans (en année n-2). Par exemple, pour un prêt à taux zéro contracté en 2021, les revenus pris en compte seront ceux de 2019.

Voici les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier d'un PTZ :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
A partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Date limite pour emprunter

Le dispositif du prêt à taux zéro a été prorogé pour le moment jusqu'au 31 décembre 2022. Au-delà de cette date, il ne sera en théorie plus possible d'emprunter sans intérêt. Cette date est cependant régulièrement repoussée depuis la création du dispositif.

Le PTZ dans le neuf

Le PTZ peut financer n'importe quel logement neuf, qu'il soit dans une commune située en zone A, A bis, B1, B2 ou C.

En zone A, A bis ou B1, un prêt à taux zéro peut financer 40% du coût total de l'opération dans la limite de certains plafonds (voir plus bas).

En zone B2 ou C, un prêt à taux zéro peut financer 20% du coût total de l'opération dans la limite de certains plafonds (voir plus bas).

Le PTZ peut financer la construction d'un logement comme l'achat d'un logement en vue de sa première occupation. La transformation d'un local existant en logement est également éligible à ce type de prêt.

Le PTZ dans l'ancien

Le PTZ peut financer l'achat d'un bien dans l'ancien à réhabiliter. "L'opération à financer doit servir à acheter le logement et à y réaliser de travaux. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération à financer. Les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention du PTZ", [précise ainsi le site service-public.fr sur cette page](https://www.service-public.fr).

"Lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants ou sous condition de travaux et de localisation de ce logement dans les communes classées dans une zone géographique ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant", détaille ainsi [l'article L31-10-2 du Code de la construction et de l'habitation](#).

Le logement ancien doit être situé en zone B2 ou C. Un PTZ ne peut financer un logement ancien dans les zones A, A bis et B1.

Le montant du PTZ dans l'ancien est plafonné à 40% du coût de l'opération, dans la limite de certains plafonds (voir les plafonds plus bas).

Exemple : si le coût total de l'opération est de 200.000 euros, vous devrez réaliser des travaux de 50.000 euros au minimum. Si vous achetez une maison en zone C à deux avec un enfant (soit 3 occupants), le montant maximum du PTZ sera de 68.000 euros (40% X 170.000 euros). Voir ci-dessous pour les plafonds du coût total de l'opération pris en compte.

Montant maximum du PTZ

Le PTZ ne peut financer plus de 20% ou 40% du coût de l'opération selon les cas (voir plus haut). Ce coût de l'opération comprend notamment le coût de la construction ou de l'achat et les honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus. Mais il faut savoir que le coût total de l'opération est également plafonné. Cela ne veut pas dire que vous ne pourrez pas acheter une maison ou un appartement à un prix qui vous fera dépasser ce plafond. Mais le pourcentage maximum de l'opération finançable par le PTZ sera calculé à partir de ce plafond.

Exemple : vous achetez une maison neuve à deux (avec un enfant, soit 3 occupants) en zone A pour un coût total de l'opération de 320.000 euros. Le montant du PTZ est plafonné à 40% du coût de l'opération. Mais ces 40% s'appliquent au plafond prévu de 255.000 euros. Le PTZ sera ainsi au maximum de 102.000 euros (40% X 255.000 euros).

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et 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 €

Durée de remboursement

La durée de remboursement du PTZ dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle vous achetez votre futur logement. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du crédit est courte.

Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et est décomposée en 2 périodes :

- Une première période dite de différé : vous ne remboursez rien pendant un certain nombre d'année (selon vos revenus pendant 5, 10 ou 15 ans),
- Une seconde période dite de remboursement du prêt : à l'issue de la période de différé, vous commencez à rembourser votre prêt à taux zéro, sur une période qui oscille entre 10 et 15 ans.

En cas de revente du bien ou de départ de sa résidence principale

L'emprunteur s'engage à occuper le logement financé via le PTZ comme résidence principale huit mois par an et pendant une période minimale de six ans, comme le précise [l'article L31-10-6 du Code de la construction et de l'habitation](#) (CCH). Ce délai court à compter du premier déblocage des fonds par la banque. Par ailleurs, l'emprunteur ne dispose que d'un an pour emménager après l'acquisition du bien (ou de la fin des travaux).

Pendant ce délai de 6 ans, "le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire, ni occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail", [précise l'Agence nationale pour l'information sur le logement](#) (Anil). Des exceptions pour la location à un tiers sont néanmoins prévues en cas de force majeure (divorce, nouveau travail à plus de 50 km, ...). Ces exceptions sont listées précisément dans [l'article 1 du décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010](#) relatif aux prêts ne portant pas intérêt.

Mais si vous décidez de quitter votre résidence principale, et éventuellement de la louer, et que vous n'êtes pas dans l'un de ces cas, la banque a le droit de vous réclamer ([article L31-10-7 du CCH](#)) de rembourser intégralement le capital restant dû du prêt à taux 0%.

En cas de revente du logement, vous devez rembourser l'intégralité du capital restant dû de votre PTZ. C'est également le cas lors d'une donation.

L'éco-PTZ

L'éco-PTZ, à ne pas confondre avec le PTZ, permet de débloquent des fonds à taux zéro pour financer des travaux de rénovation énergétique. "Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre 7.000 € et 30.000 € selon les travaux financés", comme le rappelle [cette page dédiée du site service-public.fr](#). Il concerne tous les propriétaires (occupants ou bailleurs, y compris en copropriété). Il est disponible sans conditions de ressources jusqu'au 31 décembre 2021.

Source : [LaVielmmo.com](#) du 26/11/2020