

LE PRÊT À TAUX ZÉRO POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS

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} janvier 2017 sont les suivants :

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone 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 €
8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Le PTZ est cumulable au prêt à l'accession social (PAS), répondant aux mêmes plafonds de ressources et permettant des durées d'emprunt pouvant aller jusqu'à 35 ans.

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

L'APPRECIATION DES RESSOURCES :

Elle se fait sur le Revenu Fiscal de Référence (RFR) des revenus de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement.

Ex : pour une acquisition réalisée en 2017, c'est le RFR 2015, figurant sur l'avis d'imposition 2016, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

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} janvier 2016, 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	60 000 €	54 000 €	44 000 €	40 000 €
2	84 000 €	75 600 €	61 600 €	56 000 €
3	102 000 €	92 000 €	74 800 €	68 000 €
4	120 000 €	108 000 €	88 000 €	80 000 €
5	138 000 €	124 400 €	101 200 €	92 000 €

Ex.1 : Un ménage de 4 personnes souhaitant faire l'acquisition d'un bien neuf de 300 000 € en zone A pourra bénéficier d'un PTZ de 120 000 €.

¹ Egal au produit du montant de l'opération (plafonné) et d'une quotité fixée à 40%

LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI

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 :

- On détermine un « revenu PTZ » qui est le maximum entre :
 - Le revenu fiscal (RFR) de l'avant dernière année (N-2) précédent 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

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

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
Inéligible	> 37 000 €	> 30 000 €	> 27 000 €	> 24 000 €

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

Tranche	Part du capital différé	Durée de la période initiale (pas de remboursement du PTZ)	Durée de remboursement différé
1	100%	15 ans	10 ans
2	100%	10 ans	12 ans
3	100%	5 ans	15 ans

Ex.2 : Un ménage de 4 personnes, souhaitant faire l'acquisition d'un bien neuf de 300 000 € en zone A, avait déclaré en 2015 un revenu fiscal de référence de 45 000 € (net). 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 $45\,000 / 2 = 22\,500$ € et le ménage relève donc de la tranche 2 et devra rembourser, au titre du PTZ :

- $120\,000 * (1-100\%) = 0$ € sur les 10 premières années (soit 120 mois) ;
- $120\,000 * (100\%) = 120\,000$ € sur les 12 années suivantes, soit 833,33€ pendant 144 mois.

Ex.3 : Un couple avec 1 enfant souhaite acquérir un logement neuf de 200 000€ en zone B2. Le montant de leur PTZ sera de :

- $187\,000$ (plafonds) * 40% = 74 800€

Leur revenu fiscal de référence en 2015 s'établissait à 22 000€ (net). Ce chiffre étant inférieur au 1/9ème du montant de l'opération, on divise le 1/9ème de l'opération par un coefficient familial de 1,7 pour obtenir le « revenu PTZ ».

Le « revenu PTZ » ressort donc à $(200\,000/9) / 1,7 = 13\,072$ €. Le ménage relève donc de la tranche 1 et devra rembourser, au titre du PTZ :

- $74\,800 * (1-100\%) = 0$ € sur les 15 premières années (soit 180 mois) ;
- $74\,800 * (100\%) = 74\,800$ € sur les 10 années suivantes, soit 623,33€ pendant 120 mois.

