



# LE PRÊT À TAUX ZÉRO



Le Prêt à Taux Zéro (*PTZ*) s'adresse aux acquéreurs de logements neufs ou anciens destinés à leur résidence principale sous certaines conditions. Le prêt est plafonné, il ne peut financer le coût total de l'opération, c'est un prêt complémentaire. Le dispositif s'applique du 1<sup>er</sup>.01.2016 au 31.12.2017.

## UN PTZ POUR QUEL TYPE D'OPÉRATION ?

Plusieurs types d'opérations sont éligibles au PTZ :

- la construction et l'achat d'un terrain ou d'un logement neuf,
- l'acquisition d'un logement ancien où d'importants travaux doivent être réalisés, assimilant le local à un logement neuf,
- la transformation d'un local en logement,
- l'acquisition d'un logement social existant,
- l'acquisition et l'amélioration d'un logement, dont les travaux représentent au moins 25% du coût total de l'opération. Les travaux retenus correspondent à tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés à l'aide d'un Eco-PTZ.

Ils ne devront pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre de prêt sauf en cas de :

- force majeure,
- maladie ou accident de l'emprunteur entraînant une incapacité temporaire de travail d'au moins 3 mois,
- décès de l'emprunteur,
- procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération,
- reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

## OCCUPATION D'UN LOGEMENT FINANCÉ PAR UN PTZ

Le logement doit constituer la résidence principale de l'emprunteur dans le délai d'1 an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, sauf si ce prêt est destiné à acquérir la résidence principale en vue de la retraite. Dans ce dernier cas, le changement de résidence devra intervenir dans un délai maximum de 6 ans. Le logement peut être loué dans les cas suivants : occupation prochaine au moment de la retraite, mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km, décès, divorce ou dissolution d'un PACS, invalidité ou incapacité reconnue, chômage de plus d'un an.

L'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale, antérieurement prévue pendant toute la durée du prêt, est réduite à 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> déblocage des fonds.

## QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PTZ ?

Tout acquéreur d'un logement en vue de l'affecter à sa résidence principale, qui justifie de revenus inférieurs aux plafonds de ressources réglementaires, variables selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que sa localisation.

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. L'exigence de primo-accession ne s'applique pas aux personnes :

- titulaires d'une carte d'invalidité dans l'incapacité d'exercer une profession,
- bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ou de l'allocation d'éducation d'un enfant handicapé,
- victimes d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable définitivement sa résidence principale.

Si le logement objet du PTZ est vendu et que l'emprunteur achète une nouvelle résidence principale, il est possible de transférer le PTZ, à hauteur du capital restant dû, sous réserve de l'appréciation de la situation du demandeur par l'établissement prêteur. Le transfert est désormais possible 6 ans après le 1<sup>er</sup> déblocage de fonds.

## **CONDITIONS DE RESSOURCES**

### **Plafonds des ressources par zone géographique dans le Tarn**

<b>Nombre de personnes destinées à occuper le logement</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	61 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
8	86 400 €	76 800 €

**Communes du Tarn concernées par la zone B2 :** Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castelnau-de-Lévis, Castres, Cunac, Le Séquestre, Lescure-d'Albigeois, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saïx, Terssac, Viviers-les-Montagnes. Le reste du territoire est en **zone C**.

Le montant total des ressources prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt, pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur, correspond au plus élevé des 2 montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des personnes occupant le logement au titre de l'année N-2,
- ou le coût total de l'opération divisé par 9.

Il est tenu compte de la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale sur l'année N-2 (*en 2016, il convient de vérifier l'avis d'imposition 2015 sur les revenus 2014*).

## **MONTANT DU PTZ**

Le montant du PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée au moins égale à 2 ans concourant au financement de l'opération. Le montant du prêt est égal au coût de l'opération, pris en compte dans la limite d'un plafond, auquel s'applique une quotité de prêt variable.

### ***Montant prêt = coût de l'opération x quotité***

Le pourcentage appliqué est porté à 40% sur tout le territoire, commun au logement neuf et ancien. Les communes du Tarn sont regroupées dans les zones B2 et C.

La quotité de prêt pour les opérations portant sur la vente de logement HLM est fixée à 10 % du coût total de l'opération.

## Quotité applicable au coût de l'opération à partir du 1/01/2016 dans le Tarn

Vente logement social	Zones B2 et C
10 %	40 %

### Montant plafond du coût de l'opération

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	110 000 €	100 000 €
2	154 000 €	140 000 €
3	187 000 €	170 000 €
4	220 000 €	200 000 €
5 et plus	253 000 €	230 000 €

**Exemple :** un couple sans enfant, habitant à Castres (zone B2) dont le montant de la construction s'élève à 150 000 €, pourra bénéficier d'un PTZ maximum de 60 000 €.

Coût de l'opération × quotité de la zone = montant du PTZ

$$150\,000\,\text{€} \times 40\% = 60\,000\,\text{€}$$

### REMBOURSEMENT DU PTZ

Les conditions de remboursement sont déterminées à la date de l'émission de l'offre de prêt en fonction de la localisation du logement, des ressources de l'emprunteur et des conditions de remboursement des autres prêts. Le remboursement se fait par mensualités constantes sur une durée de remboursement comprise entre 20 et 25 ans. Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Il est possible de bénéficier d'un différé de remboursement. La durée du différé ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts.

### Calcul des conditions de remboursement

Pour calculer le remboursement du prêt, il faut diviser le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources par un coefficient familial dépendant du nombre de personnes occupant le logement.

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

Quotient familial (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone B2	Zone C			
≤ à 16 500	≤ à 14 000	25 ans	15 ans 100 % du prêt	10 ans
de 16 501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	22 ans	10 ans 100 % du prêt	12 ans
de 18 001 à 27 000	de 15 001 à 24 000	20 ans	5 ans 100 % du prêt	15 ans

**Exemple :** un couple souhaitant acheter un logement dans la commune d'Ambialet (zone C), dont le revenu fiscal est de 28 542 € annuel, sera classé dans la 3<sup>ème</sup> tranche de remboursement ( $28\,542 / 1,4 = 20\,387$ ). Le couple pourra bénéficier d'un différé de remboursement de 5 ans, la durée de leur prêt sera de 20 ans.

### QUI ACCORDE LE PRÊT ?

Ce sont tous les établissements de crédit qui ont passé une convention avec l'Etat. L'établissement prêteur apprécie la solvabilité et les garanties de remboursement, mais n'a pas l'obligation d'accorder le PTZ.

Pour en [savoir plus](#)