

# Prêt à taux Zéro - LE PTZ PLUS

A partir de 2007, dans le neuf, son montant peut être majoré

## CONDITIONS LIEES A L'EMPRUNTEUR

### □ QUI PEUT EMPRUNTER ?

Tout Primo-Accédant, candidat à l'acquisition de **sa résidence principale**.  
L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

### □ RESSOURCES

Pour obtenir le prêt à taux zéro, les revenus de l'emprunteur ne doivent pas dépasser un plafond, variable en fonction de la taille du ménage et de la localisation. Il s'agit du revenu fiscal de référence. Pour une demande de prêt entre janvier et mars, ce sont les revenus de l'année N-2 qui sont pris en compte. Si la demande intervient entre avril et la réception de l'avis d'imposition, ce sont les revenus de l'année précédente (N-1) qu'il faut considérer (sur la base d'une déclaration sur l'honneur). A partir de la réception de l'avis d'imposition de l'année N-1 et jusqu'à la fin de l'année, celui-ci doit être produit pour l'attribution du prêt.

**- pour une demande de prêt effectuée en juin 2005, les revenus à prendre en considération sont ceux de l'année 2004 et déclarés en mars 2005;**

**- pour une demande de prêt effectuée en février 2005, les revenus à prendre en compte sont ceux de l'année 2003, déclarés en mars 2004.**

**Important** : il faut prendre le montant du « revenu net imposable » sur l'avis d'imposition afin de le comparer avec les plafonds du tableau ci-dessous :

NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS LE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B et C
Isolé	31.250 €	23.688 €
2 personnes	43.750 €	31.588 €
3 personnes	50.000 €	36.538 €
4 personnes	56.875 €	40.488 €
5 personnes et plus	64.875 €	44.425 €

- zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise
- zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes chères proches de l'agglomération parisienne et zones frontalières ou littorales
- zone C : reste du territoire

On raisonne en nombre de personnes vivant au foyer du bénéficiaire du prêt à 0%, et non pas, par type de ménage ; il n'y a donc pas de distinction entre couples mariés et concubins.

**Important** : une seule demande par ménage et par logement peut être faite.



## **CONDITIONS LIEES AU LOGEMENT**

La règle veut que le logement financé avec un prêt à taux zéro soit votre résidence principale; ainsi le prêt ne peut pas être accordé pour une résidence secondaire. Vous devrez occuper le logement ainsi financé durant toute la durée du prêt.

**Important** : pour avoir droit au prêt à taux zéro, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Si l'emprunteur déménage pour raison de mobilité professionnelle et vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro, il peut demander – pour financer un nouveau bien – un nouveau prêt à taux zéro, ou bien le transfert de son prêt à taux zéro initial.

### ❑ **LES OPERATIONS FINANÇABLES**

#### **Dans le neuf**

- . La construction ou l'acquisition d'un appartement neuf (annexes et garages compris),
- . La construction ou l'acquisition d'une maison neuve et le cas échéant du terrain.

#### **Dans l'ancien**

- . L'acquisition d'un logement ancien avec ou sans travaux. Le bien doit répondre à des normes de confort minimales qui, si elles ne sont pas remplies, doivent être obtenues après travaux. Un état des lieux du logement, conforme à l'article R 331-69 du Code de la Construction et de l'Habitation, est obligatoire si celui-ci a plus de 20 ans.
- . La transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation dont l'emprunteur est déjà propriétaire et le cas échéant l'acquisition de ces locaux. Cette opération est assimilée à une opération dans le neuf pour ce qui est des montants du PTZ.

#### **Location-accession**

- . Le PTZ est exclu si l'opération est financée à l'aide d'un PSLA (prêt social de location accession)

#### **Important** :

**Le logement ancien doit respecter des minimales de surface et d'habitabilité.** Ainsi, la surface totale du logement doit être supérieure à 14 m<sup>2</sup> et celui-ci doit comporter une pièce principale d'au moins 7 m<sup>2</sup> et une pièce de service (WC ou salle d'eau). De même, un logement de moins de 20 ans sera automatiquement considéré comme « habitable ». Pour les logements de plus de 20 ans, un expert devra confirmer le respect des normes, et pourra obliger l'acquéreur à effectuer des travaux de mise à niveau pour autoriser l'obtention du prêt.

## **LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE**

\* **L'occupation du logement** financé au titre du prêt à 0% doit se faire dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux, ou dans l'année qui suit la signature de l'acte d'acquisition, lorsque celle-ci est postérieure à l'achèvement des travaux.

\* Le propriétaire doit occuper les lieux au moins 8 mois par an. Des dérogations sont possibles pour des raisons professionnelles, familiales ou de santé, à condition de louer le logement tant que le prêt n'est pas remboursé. Le logement sera mis en location pour 6 ans maximum.



Les locataires sont soumis à un plafond de ressources (plafond ouvrant droit au prêt à 0%) et les loyers annuels ne doivent pas excéder 5% du coût de l'opération (ce plafond, fonction de la région, est révisé annuellement selon la variation sur quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction). Le logement devra constituer l'habitation principale du locataire.

## **CARACTERISTIQUES DU PRET À 0%**

### ❑ **SON MONTANT**

Ce prêt ne pourra excéder un double plafond :

- . **50% du montant du ou des autres prêts** (d'une durée > à 2 ans)
- . **20% du coût total de l'opération envisagée** (porté à 40% dans les DOM pour les ménages dont les revenus n'excèdent pas 60% des ressources exigées pour l'obtention du PTZ - 30% dans les zones franches urbaines et les zones urbaines sensibles).

**A Paris il existe 9 zones urbaines sensibles** : Porte St Denis - Porte St Martin, Fontaine au Roi, Porte de St Ouen - Porte de Clichy, La Goutte d'Or, Porte de Montmartre, Curial - Cambrai - Alphonse Karr, Belleville, ainsi que certains immeubles du secteur locatif HLM (HBM Aubervilliers et Ménilmontant).

### **Montant maximum du prêt à 0%**

NOMBRE DE PERSONNES AU FOYER	DANS LE NEUF		DANS L'ANCIEN		
	Zone A	Zone B et C	Zone A	Zone B	Zone C
Isolé	16.000 €	11.000 €	14.400 €	8.800 €	8.250 €
2 personnes	22.500 €	16.500 €	20.250 €	13.200 €	12.375 €
3 personnes	25.000 €	19.000 €	22.500 €	15.200 €	14.250 €
4 personnes	27.500 €	21.500 €	24.750 €	17.200 €	16.125 €
5 personnes	30.000 €	24.000 €	27.000 €	19.200 €	18.000 €
6 personnes et plus	32.500 €	26.500 €	29.250 €	21.200 €	19.875 €

**Majoration du PTZ** : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, le PTZ est majoré dans **le neuf**, sous condition que l'opération bénéficie d'une aide à l'accession sociale à la propriété sous forme d'une subvention ou d'un prêt bonifié (exemple : le PPL 0% Ville de Paris). Les ressources de l'accédant ne doivent pas excéder **les plafonds « PLUS »**, pris en compte pour l'attribution des logements sociaux.

Nombre de personnes	Majoration en zone A	Majoration en zone B et C
3 et moins	+ 12.500 €	+ 10.000 €
4 et plus	+ 15.000 €	+ 12.500 €



**CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

REVENU FISCAL DE REFERENCE	Durée totale du prêt		Différé : montant et période		Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé	
	Sans Majoration	Avec majoration	Sans majoration	Avec majoration	Sans majoration	Avec majoration
<b>Moins de 12.641 €</b>	264 mois 22 ans	288 mois 24 ans	100% 216 mois 18 ans	100% 216 mois 16 ans	48 mois 4 ans	72 mois 6 ans
<b>de 12.641 à 15.800 €</b>	252 mois 21 ans	270 mois 22.5 ans	75% 216 mois 18 ans	75% 216 mois 18 ans	36 mois 3 ans	54 mois 4,5 ans
<b>de 15.801 à 18.950 €</b>	204 mois 17 ans	216 mois 18 ans	50% 180 mois 15 ans	50% 180 mois 15 ans	24 mois 2 ans	36 mois 3 ans
<b>de 18.951 à 25 270 €</b>	96 mois 8 ans	144 mois 12 ans	<b>PAS DE DIFFERE</b>			
<b>de 25.271 à 51.900 € en zone A</b>	72 mois 6 ans	108 mois 9 ans				
<b>de 25 271 à 35 540 € en zone B et C</b>						

- Le prêt à 0% est un des prêts complémentaires admis au titre de l'apport personnel.
- Durant le remboursement, il vous sera possible de modifier les échéances en demandant une réduction de la durée du prêt. Cela ne peut se faire qu'à votre demande. Cette durée ne pourra pas être inférieure à sept ans.

***Le prêt à 0%, ne peut, en aucun cas, constituer le financement principal puisqu'il est limité à 50% du ou des autres prêts. Il est cumulable avec tout autre prêt (sous réserve des conditions d'obtention, liées à chaque prêt : PAS, prêt conventionné, prêt bancaire, prêt épargne logement, prêt 1% logement, prêt à caractère social...).***

**FISCALITE**

L'obtention du prêt à 0% n'entraîne pas d'avantages fiscaux spécifiques :

- . TVA à taux normal sur le terrain.
- . Exonération de deux ans, dans le neuf, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (sous réserve de la fiscalité locale en vigueur).
- . Taxe locale d'équipement : réduite si le prêt principal est un PAS ou PC.
- . Frais d'hypothèque de droit commun (en cas de PAS extension au prêt à 0% du "tarif préférentiel PAS" sur les frais d'hypothèque).

