



LES
MINI-GUIDES
BANCAIRES

www.lesclesdelabanque.com

Le site pédagogique sur la banque et l'argent

Le prêt à taux zéro

Ce mini-guide vous est offert par :

Pour toute information complémentaire,
nous contacter :

info@lesclesdelabanque.com

Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et/ou de l'éditeur. Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901

Directeur de publication : Marie-Anne Barbat-Layani

Imprimeur : Concept graphique, ZI Delaunay Belleville -

9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis

Dépôt légal : février 2016

SOMMAIRE

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?	4
Qui peut en bénéficier ?	6
Quelles sont les conditions de ressources ?	8
Que peut-il financer ?	14
Quel est le montant maximal de ce prêt à taux zéro ?	18
Quelle est sa durée ?	24
A qui s'adresser ?	28
Quelles pièces justificatives doit-on fournir ?	30
Quels prêts et aides peuvent le compléter ?	34
Les points clés	37

INTRODUCTION

Vous êtes locataire ou êtes logé(e) à titre gracieux et souhaitez acheter ou faire construire votre résidence principale ?

Ce mini-guide vous permet de connaître les critères d'éligibilité du prêt à taux zéro et les démarches à entreprendre.

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) est **un prêt aidé par l'Etat** qui complète **un prêt bancaire** pour faciliter l'accèsion à la propriété de votre résidence principale.

l'Etat prend en charge les intérêts dûs à l'établissement prêteur. Ainsi vous n'avez pas d'intérêt à payer.

Qui peut en bénéficier ?

Vous pouvez bénéficier du PTZ :

- si vous achetez pour la première fois votre logement principal (vous êtes **primo-accédant**),
- ou si vous n'étiez **pas propriétaire de votre logement principal au cours des deux années** précédant l'émission de l'offre de prêt,
- ou si vous êtes en possession d'une carte d'**invalidité** et dans l'**incapacité de travailler, bénéficiaire** d'une allocation adulte handicapé (**AAH**) ou d'éducation d'un enfant handicapé (**AES**), ou **victime d'une catastrophe naturelle** ou technologique ayant rendu votre habitation inhabitable.

i

En cas de catastrophe, votre demande de prêt doit être déposée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Quelles sont les conditions de ressources ?

Vos ressources ne doivent pas dépasser un **plafond qui varie selon la localisation de votre future résidence et la composition du ménage** qui occupera ce logement.

Le montant des ressources pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt est déterminé par le montant le plus élevé entre :

- l'addition de votre revenu fiscal de référence (de l'année n-2) à celui des personnes devant occuper le logement avec vous,
- le coût total de votre projet immobilier divisé par neuf.

Le montant du plafond est compris entre 24 000 € et 118 400 €. Son montant est :

- **plus important si votre projet est prévu dans une zone où le marché locatif est tendu**, c'est-à-dire se trouvant dans la zone A (Paris, Lyon, Lille, Montpellier...) que pour un projet localisé dans une commune de la zone C (villes de moins de 5000 habitants),
- **majoré par le nombre de personnes occupant le logement** (40% pour une deuxième personne, un peu moins de 18% supplémentaires pour 3 personnes, 15% pour 4...).



à noter

UN SIMULATEUR EST DISPONIBLE SUR LE SITE DU MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ POUR VOUS PERMETTRE DE VÉRIFIER SI VOUS ÊTES ÉLIGIBLE.

Plafonds de ressources par zone et par ménage

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

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

Que peut-il financer ?

Le PTZ vous permet de financer un logement qui doit devenir **votre résidence principale, au plus tard un an après l'achat ou la fin des travaux**, et ce **pendant** une durée minimale de **6 ans**.



Cette condition ne s'applique pas si pour un cas de force majeure ou d'obligation professionnelle, il vous est impossible d'occuper le logement pendant plus de 8 mois.

Vous pouvez également acquérir un logement qui deviendra votre résidence principale lors de votre retraite. Celle-ci doit alors survenir dans un délai inférieur à 6 ans à la date du prêt.

Votre projet peut être :

- l'achat d'un terrain, la construction ou l'acquisition d'un logement neuf,
- l'acquisition d'un logement ancien si vous y faites des travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût total de l'opération,
- l'acquisition d'un logement social,
- la transformation d'un local (bureau, grange...) en habitation,
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Quel est le montant maximal de ce prêt à taux zéro ?

Le montant maximal est de 345 000 euros. Toutefois, il dépend de **plusieurs critères** :

- il doit être **inférieur au montant du (ou des) autre(s) prêt(s)**, d'une durée supérieure à 2 ans, qui finance(nt) également l'acquisition du logement,
- **de la localisation** de votre bien et du nombre de personnes l'occupant,
- il doit être **inférieur à 40% du coût total de votre opération** (sauf pour l'achat d'un logement social).

i

Le montant des frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus dans le calcul du coût total de l'opération.

Les plafonds d'opération immobilière et de prêt à taux zéro

	Zone A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
	<i>Opération</i>	<i>PTZ</i>	<i>Opération</i>	<i>PTZ</i>	<i>Opération</i>	<i>PTZ</i>	<i>Opération</i>	<i>PTZ</i>
Ménage de 1 personne	150 000 €	60 000 €	135 000 €	54 000 €	110 000 €	44 000 €	100 000 €	40 000 €
Ménage de 2 personnes	210 000 €	84 000 €	189 000 €	75 600 €	154 000 €	61 600 €	140 000 €	56 000 €
Ménage de 3 personnes	255 000 €	102 000 €	230 000 €	92 000 €	187 000 €	74 800 €	170 000 €	68 000 €
Ménage de 4 personnes	300 000 €	120 000 €	270 000 €	108 000 €	220 000 €	88 000 €	200 000 €	80 000 €
Ménage de 5 personnes et plus	345 000 €	138 000 €	345 000 €	138 000 €	253 000 €	112 000 €	230 000 €	92 000 €

Pour connaître le montant exact du PTZ auquel vous avez droit, reportez-vous aux tableaux ci-dessus et faites le calcul comme dans les exemples. Vous pouvez aussi vous adresser à votre banque ou consulter le site www.lesclesdelabanque.com.

Exemple

Exemple de calcul du montant maximum du PTZ pour un couple avec deux enfants achetant un logement en zone A:

- 80 000 € pour une opération d'un montant de 200 000 € (soit $200\ 000 \times 40\%$),
- 120 000 € si le montant de l'opération est égal à 300 000 € (soit $300\ 000 \times 40\%$),
- 120 000 € si le montant de l'opération est supérieur à 300 000 € (plafond).

Quelle est sa durée ?

La durée totale de prêt varie **entre 20 et 25 ans** et comprend une période de différé puis une période de remboursement. Le différé permet de commencer à rembourser d'abord le prêt bancaire principal et ainsi de ne pas cumuler le remboursement de plusieurs prêts durant ce temps.

Les différentes durées de différé et de remboursement **dépendent de vos revenus, du nombre de personnes** qui vont occuper le logement, **de la localisation** du logement et **de l'état du bien** (neuf ou ancien).

Durée du prêt à taux zéro

Durée totale du prêt	Période de différé total	Période de remboursement
20 ans	5 ans	15 ans
22 ans	10 ans	12 ans
25 ans	15 ans	10 ans

A qui s'adresser ?

Le PTZ est distribué par **les établissements bancaires qui ont passé une convention avec l'Etat.**

C'est l'établissement prêteur qui analyse votre solvabilité, les garanties nécessaires et décide d'accorder un PTZ.

Il ne peut être accordé qu'un seul PTZ par opération et par ménage.

Aucun frais de dossier n'est perçu sur le PTZ.

i

Comme pour n'importe quel autre prêt, il n'existe pas d'obligation pour la banque d'accorder un PTZ.

Quelles pièces justificatives doit-on fournir ?

Vous devrez d'abord **justifier** qu'il s'agit bien **du premier achat de votre résidence principale** ou que vous n'étiez pas propriétaire de votre résidence principale au cours des deux années précédentes, en fournissant votre contrat de bail, vos quittances de loyer ou une attestation de votre logeur...

Afin de déterminer le montant du PTZ, vous devrez aussi communiquer à la banque vos ressources, en donnant votre **avis d'imposition** sur les revenus d'il y a 2 ans. Si N est l'année de l'offre de prêt, les revenus considérés sont ceux de N-2.

Vous devrez ensuite **justifier le coût total de l'opération et des travaux** au moyen d'un contrat, d'un devis ou d'une facture.

Quels prêts et aides peuvent le compléter ?

Le PTZ est généralement considéré comme faisant partie de votre apport personnel pour le calcul de votre taux d'endettement. Il est **cumulable avec d'autres prêts**, sous réserve de respecter les conditions d'obtention propres à chaque prêt : prêt d'épargne logement, prêt bancaire, prêt 1%, prêt conventionné, PAS, etc.

Si vous bénéficiez de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) au titre d'un prêt conventionné ou d'un PAS, **les mensualités du PTZ sont prises en compte dans le calcul de l'APL**. Dans les autres cas (prêt bancaire, prêt d'épargne-logement), vous pouvez bénéficier de l'AL (Allocation logement) si vous remplissez les conditions d'attribution.



LES POINTS CLÉS

LE PRÊT À TAUX ZÉRO



Le PTZ est destiné à la résidence principale.



Les intérêts sont pris en charge par l'Etat.



Il complète un prêt bancaire.



Le montant (maximum 345 000 €) est plafonné à 40 % de votre opération.



Ses remboursements sont différés jusque maximum 15 ans.