



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 depuis le 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 €

* Les plafonds 2020 sont inchangés.

Nouveau : Depuis le 15 novembre 2020, sont également éligibles au PTZ, les seconds occupants d'un logement neuf faisant l'objet d'un PSLA, à la double condition que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant. Dans ce cas, une attestation doit être fournie à l'établissement qui délivrera le PTZ¹.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ est le plus élevé des deux montants suivants :

- 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.

Le PTZ est cumulable avec le prêt à l'accession social (PAS), répondant aux mêmes plafonds de ressources, les prêts d'Action Logement et le PEL.

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)
- La transformation de locaux non destinés à l'habitation en logement,
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession
- L'acquisition en première propriété des droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS)
- L'acquisition d'un logement rénové dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR).

L'appréciation 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 2020, c'est le RFR 2018, figurant sur l'avis d'imposition 2019, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

¹ Décret n°2020-1377 ; l'attestation doit être conforme à celle annexée à l'arrêté du 12.11.2020 (JO 14.11.2020)

Quel montant ?

Le montant du PTZ varie selon le nombre de personnes composant le ménage, la nature (neuf ou existant) et le lieu de situation. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de la même opération.

Pour le logement neuf, la quotité de prêt est fixée comme suit :

Zone A	Zone B1	Zone B2*	Zone C*
40 %	40 %	20 %	20 %

**Depuis le 1^{er} janvier 2020, le PTZ est maintenu pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones B2 et C².*

Ex.1 : Un ménage de 4 personnes souhaitant faire l'acquisition en 2018 d'un logement neuf de 300 K€ en zone A pourra bénéficier d'un PTZ de 120 K€.

Le même ménage en zone B2 bénéficiera d'un PTZ de 60 K€.

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 (l'emprunteur ne commence à rembourser le PTZ qu'à l'issue de la période de différé). La durée maximale est de 25 ans. La période de différé est selon les revenus de 5, 10 ou 15 ans. Elle ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération. L'emprunteur peut réduire le différé (au moment de l'octroi du prêt) dans la limite de quatre ans.

Le calcul des conditions de remboursement se fait en trois temps :

1. On reprend le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources

Ce montant 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

2. Le résultat obtenu 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 €

3. 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

Quelles obligations ?

Lorsque l'opération comprend des travaux, ces derniers doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre de prêt. Dans certains cas, l'emprunteur peut solliciter, par demande expresse et motivée, un allongement de ce délai au plus tard 3 mois avant son expiration, notamment en cas de force majeure³.

² La LF2020 a abrogé l'art. 83 de la LLF2018 du 30/12/2017 qui supprimait le PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf en zones B2 et C.

³ Outre la suspension du délai, admise par l'administration fiscale, lorsque celui-ci a expiré ou débuté entre le 12.03. et 23.06 (BOI-

DJC-COVID19-10-20200624), un arrêté du 29 juin 2020 précise les modalités d'allongement du délai de réalisation des travaux, lorsqu'ils sont accordés par les établissements de crédit/sociétés de financement.