

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS

Qui peut en bénéficier ?



Les **primo-accédants** peuvent bénéficier du PTZ (1) sous condition de ressources. Par primo-accédants (2), on entend un ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'émission de l'offre de prêt et dont les revenus ne dépassent pas, à la date de l'émission de l'offre de prêt, les plafonds de ressources suivants, applicables au 1er avril 2024 (3) :

Cat. de ménage	Zone A*	Zone B1*	Zone B2*	Zone C*
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 et plus	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

*Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 5 septembre 2025, applicable aux offres de prêts émises à compter du 30 septembre 2025.

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 offre de prêt émise en 2026, c'est le RFR 2024 figurant sur l'avis d'imposition 2025, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

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.



Pour quel type d'acquisition ?

Le PTZ est destiné au financement de l'acquisition (avec ou sans travaux) ou de la construction de la **résidence principale** (c'est-à-dire occupée au moins 8 mois par an) par l'emprunteur et les personnes destinées à occuper le logement **pendant 6 ans minimum suivant la date de versement du prêt** (4). Depuis le 1er avril 2025 (date d'émission de l'offre de prêt), le PTZ peut être accordé pour financer l'achat de logement neuf (5) individuel ou situé dans un bâtiment d'habitation collectif. (6)

- **Élargissement géographique du PTZ dans le neuf**

Depuis le 1er avril 2025 (article 90 de la loi de finance pour 2025), le PTZ est étendu à l'ensemble des logements neufs, individuels et collectifs, sur l'ensemble du territoire.

- **Le PTZ et l'accession sociale :**

Le PTZ peut financer l'acquisition d'un logement neuf collectif ou individuel en location-accession ou en BRS, ainsi que les acquisitions répondant aux critères d'éligibilité dans les quartiers ouvrant droit au taux réduit de TVA (8), ou encore l'aménagement avec ou sans acquisition de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement.

Sont ainsi finançables par un PTZ en tant que logement neuf :

- L'acquisition d'un logement neuf ou rendu à l'état neuf après réalisation de travaux (9)
- La construction d'un logement neuf (pouvant s'accompagner de l'acquisition des droits de construire ou de terrain 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 répondant aux critères d'éligibilité dans les quartiers ouvrant droit au taux réduit de TVA (5,5 %).
- Depuis le 15.11.2020, 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 PTZ (10).

⚠ Depuis le **1er avril 2025**, le PTZ a été étendu au baux de longue durée :

- Les baux emphytéotiques prévoyant une clause donnant à l'acquéreur la possibilité d'acquérir la propriété du logement ;
- Les baux à construction comportant une clause de transfert à terme de la propriété du terrain. (11)

Quel montant ?



Le montant du PTZ varie selon :

- Le nombre de personnes composant le ménage
- Le niveau de ressources du ménage
- Le lieu de situation du bien (zone où il se trouve) et sa nature (individuel ou collectif)
- Le montant et la durée du ou des autres prêts concourant au financement de la même opération.

Le montant du prêt est égal à **une quotité du coût total de l'opération (X%) fixée en fonction de sa localisation et dans la limite d'un plafond**.

Nb de pers destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 00 €
3	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €
4	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €
5	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

Cette quotité est **modulée en fonction de la tranche de ressources dont relève l'emprunteur**. Pour cela, est pris en compte **le coefficient familial**.

Nb de pers destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1	1.5	1.8	2.1	2.4

Pour connaître la tranche à laquelle appartient l'emprunteur, il convient de **diviser le montant total de ses ressources par le coefficient familial** et de le comparer avec les limites de tranches ci-dessous :

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 25 000	≤ 21 500	≤ 18 000	≤ 15 000
2	≤ 31 000	≤ 26 000	≤ 22 500	≤ 19 500
3	≤ 37 000	≤ 30 000	≤ 27 000	≤ 24 000
4	≤ 49 000	≤ 34 500	≤ 31 500	≤ 28 500



Depuis le 1er avril 2025, la quotité du prêt est fixée en fonction de l'appartenance de l'emprunteur à l'une de ces tranches, s'agissant des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (6) et/ou faisant l'objet d'un contrat de location accession, d'un BRS ou d'un contrat d'accession à la propriété éligibles à la TVA 5,5% en zone ANRU et QPV :

Tranche	Quotité
1	50%
2	40%
3	40%
4	20%

Depuis le 1er avril 2025, le décret n°2025-299 du 29 mars 2025 prévoit que pour le logement individuel (hors BRS, PSLA et QPV) les quotités seront les suivantes :

Tranche	Quotité
1	30%
2	20%
3	20%
4	10%

Enfin, le montant du PTZ ne peut dépasser le montant du ou des autres prêts d'une durée au moins égale à 2 ans concourant au financement de l'opération (12).

Remboursement du PTZ

Les conditions de remboursement du PTZ sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt en fonction des ressources de l'emprunteur.

La durée totale de remboursement ne peut être supérieure à 25 ans. Selon la tranche de revenus à laquelle appartient l'emprunteur, un **différé de remboursement** (13) est possible (report du remboursement du PTZ). Le remboursement du PTZ s'effectue alors sur 2 périodes par mensualités constantes. L'emprunteur ne commence à rembourser le capital qu'à l'issue du différé.

La durée du différé (période 1) ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement.

Tranche	Capital différé	Durée - Période 1 (différé)	Durée période 2
1	100%	10 ans	15 ans
2	100%	8 ans	12 ans
3	100%	2 ans	13 ans
4	0%	10 ans	-



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



- (1) La Loi de finances pour 2024 (art.87) l'a prorogé jusqu'au 31.12.2027 et a modifié ses conditions d'éligibilité (art.71). La loi de finances pour 2025 (art 90) a élargi le PTZ à l'ensemble du territoire pour le collectif neuf et l'individuel neuf pour les offres émises entre le 01.04.2025 et le 31.12.2027.
- (2) Des exceptions limitatives sont prévues (articles L.31-10-3 et D.31-10-3 du CCH)
- (3) Décret n°2024-304 du 02.04.2024 (Art.D.31-10-3-1 du CCH)
- (4) Des exceptions limitatives sont prévues (articles L.31-10-6 et D.31-10-6 du CCH)
- (5) Au sens du PTZ, est défini comme neuf le logement n'ayant jamais été occupé (article D.31-10-2 II du CCH par renvoi au I 1^o du même article)
- (6) Au sens de l'article L.111-1 6^o du CCH
- (7) Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014 modifié par l'arrêté du 5 septembre 2025.
- (8) Article 278 sexies III 2^o du CGI ; art. L.221-44 et suivants du CIBS
- (9) Au sens de la TVA (art.257 I-2-2^o du CGI ; art. L.221-12 du CIBS)
- (10) Décret n°2020-1377 du 12.11.2020. L'attestation doit être conforme à celle annexée à l'arrêté du 12.11.2020 (JO du 14.11.2020)
- (11) Décret n°2025-299 du 29 mars 2025. Ces dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2025. Le décret ne précise pas explicitement la date à retenir pour l'appréciation des conditions d'éligibilité. À ce stade, nous retenons, sous réserve de confirmation, que la date de l'offre de prêt fait foi, conformément à la pratique habituelle en matière de PTZ.
- (12) Une dérogation est prévue lorsque la quotité est égale à 50%. Dans ce cas, le montant du PTZ ne peut excéder de plus de 25% le montant du ou des autres prêts d'une durée de plus de 2 ans finançant l'opération (article L.31-10-8 du CCH).
- (13) Au moment de l'octroi du prêt l'emprunteur peut réduire cette période dans la limite de 2 ans. Le différé est au maximum de 10 ans.