



LES
MINI-GUIDES
BANCAIRES

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 : Maya Atig

Imprimeur : Concept graphique, ZI Delaunay Belleville -

9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis

Dépôt légal : mai 2023

SOMMAIRE

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?	4
Qui peut bénéficier d'un prêt à taux zéro ?	6
Quelles sont les conditions de ressources ?	8
Que peut-il financer ?	10
Quel est le montant maximal de ce prêt à taux zéro ?	16
Quelle est sa durée ?	20
À qui s'adresser ?	22
Quelles pièces justificatives doit-on fournir ?	24
Quels prêts et aides peuvent le compléter ?	26
Les points clés	29

INTRODUCTION

Vous n'êtes pas propriétaire de votre logement et vous souhaitez acheter ou faire construire votre résidence principale ? Le prêt à taux zéro (PTZ) peut utilement compléter votre financement.

Ce mini-guide vous permet d'en savoir un peu plus sur ce crédit, ses critères d'éligibilité et les démarches pour en bénéficier.

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) est **un prêt aidé par l'État pour faciliter l'accession à la propriété de votre résidence principale**, achat ou construction.

L'État prend en charge les intérêts dus à l'établissement prêteur. Ainsi vous n'avez pas d'intérêts à payer en plus du capital à rembourser.

Le PTZ ne peut pas être utilisé seul : il doit impérativement compléter un prêt bancaire.

Qui peut bénéficier d'un prêt à taux zéro ?

Vous pouvez bénéficier du PTZ si **vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux années** précédant l'émission de l'offre de prêt à taux zéro.

Cette règle ne s'applique pas si vous êtes :

- titulaire d'une carte d'invalidité (2^{ème} ou 3^{ème} catégorie) ;
- bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation d'éducation spéciale (AES) ;
- victime d'une catastrophe naturelle ou technologique rendant inhabitable votre logement.

Quelles sont les conditions de ressources ?

Vous devez justifier de ressources d'un montant inférieur à un certain plafond.

Ce plafond de ressources, fixé par décret, varie de 24 000 € à 118 400 € selon la localisation du logement (zonage) et la composition du ménage. **Le plafond est ainsi :**

- **plus important si votre projet est prévu dans une zone où le marché immobilier est tendu**, c'est-à-dire se trouvant dans la zone A/A bis (Paris, Lyon, Lille, Montpellier...) que pour un projet localisé dans une commune de la zone C (villes de moins de 5 000 habitants) ;
- **majoré par le nombre de personnes occupant le logement.**



L'ANIL propose un simulateur sur son site : www.anil.org/outils/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/

Que peut-il financer ?

Le PTZ vous permet de financer l'acquisition de la propriété de **votre résidence principale**. **Vous devez y habiter au plus tard un an après l'achat ou la fin des travaux**, et pendant une durée minimale de 6 ans, sauf cas particuliers (mobilité professionnelle, divorce...).

S'il s'agit d'acquérir votre future résidence principale **pour votre retraite, vous avez jusqu'à 6 ans, à compter de la date du prêt, pour y habiter**. Pendant cette période maximale de 6 ans, le logement devra être loué à des conditions de loyers plafonnés au niveau des loyers des logements locatifs financés en PLS (prêt locatif social).

Le PTZ permet principalement de financer :

- l'achat d'un **logement neuf** ;
- l'**achat et l'amélioration d'un logement ancien**, les travaux doivent alors correspondre à 25% du coût total de l'opération, apporter un niveau minimal de performance énergétique (DPE de niveau E au minimum), et être réalisés dans les 3 ans ;
- l'**achat d'un terrain et la construction**, la **transformation de locaux** non destinés à l'habitation **en logement**, etc. ;

- l'achat d'un **logement ancien du parc social** par son locataire dans le cadre de la vente HLM ;
- l'achat d'un logement dans lequel ont été effectués, ou sont effectués lors de l'acquisition, des travaux d'une importance telle qu'il est **assimilé** ensuite à un **logement neuf**.

Les modalités d'éligibilité du prêt à taux zéro dépendent aussi des zones géographiques :

- zone A, A bis et B1 : PTZ dans le neuf ;
- zone B2 et C : PTZ dans l'ancien avec travaux ; PTZ dans le neuf ;
- tout le territoire pour la vente HLM.

Pour déterminer la zone où se situe votre bien, utilisez le simulateur sur le site du service public : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>



à savoir

**POUR LES PTZ DANS
L'ANCIEN AVEC TRAVAUX,
LE LOGEMENT DOIT
RESPECTER UN CERTAIN
NIVEAU DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE, AVANT
OU APRÈS TRAVAUX
(DPE E AU MINIMUM).**

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

Le PTZ pourra financer jusqu'à **20 à 40 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un montant réglementairement plafonné de l'opération** financée par un PTZ. Ce plafond va de 100 000 € à 345 000 € selon la localisation du bien et le nombre de personnes l'occupant.

Enfin, **le montant du PTZ doit toujours être inférieur au montant du (ou des) autre(s) prêt(s)**, d'une durée égale ou supérieure à 2 ans, qui finance(nt) également l'opération.



à noter

**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 DANS
L'ANCIEN AVEC TRAVAUX
OU VENTE HLM. DANS
LE NEUF, LA TVA EST
INCLUSE DANS LE COÛT
D'OPÉRATION PRIS EN
COMPTE.**

Exemple

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone B1, le montant maximum du PTZ est de :

- 80 000 € pour une opération d'un montant de 200 000 € (soit $200\ 000\ € \times 40\%$) ;
- 108 000 € si le montant de l'opération est égal à 270 000 € (soit $270\ 000\ € \times 40\%$).

**Quelle est
sa durée ?**

La durée totale du prêt à taux zéro varie **entre 20 et 25 ans**. Elle comprend :

- une période de différé de 5, 10 ou 15 ans pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ. Cela permet de commencer à ne rembourser d'abord que le prêt bancaire principal.
- une période de remboursement du capital de 10 à 15 ans.

La durée est fixée en fonction de vos revenus, du nombre de personnes qui vont occuper le logement et de la localisation du logement.

À qui s'adresser ?

Le PTZ est distribué par **les établissements bancaires qui ont passé une convention avec l'État**. Ils pourront vous dire si vous avez droit à un PTZ, son montant, sa durée, son mode de remboursement...

L'établissement prêteur analysera votre solvabilité, les garanties nécessaires et décidera 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.



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 que vous n'avez pas été 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 avec votre avis d'imposition**.

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

Quels prêts et aides peuvent le compléter ?

Le PTZ est généralement assimilé à un **apport personnel** compte tenu de sa période assez longue de différé. Sa charge de remboursement est cependant bien prise en compte 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, prêt d'accession
sociale, etc.



LES POINTS CLÉS

LE PRÊT À TAUX ZÉRO



Le PTZ est destiné à financer la résidence principale.



Les intérêts sont pris en charge par l'État.



Il complète toujours un prêt bancaire.



Son montant (345 000 € maximum) peut être plafonné jusqu'à 40% du montant de l'opération. Il dépend de la localisation du bien et de la composition de votre foyer.



Son remboursement peut être différé jusqu'à 15 ans maximum.

www.lesclesdelabanque.com

Le site pédagogique sur la banque et l'argent