

PTZ 2014 : le prêt à taux zéro

Juin 2014

Le prêt à taux zéro (PTZ à 0%) est destiné à financer l'achat de la résidence principale. Les modalités de calcul et les conditions pour bénéficier de ce prêt sans intérêts.

- Définition
- Logements concernés
 - Travaux sur logement ancien
- Les conditions exigées
 - Etre primo-accédant
 - Les plafonds de ressources
 - L'occupation à titre de résidence principale
- Montant du PTZ
- Remboursement

Définition

Le prêt à taux zéro est une avance remboursable sans intérêt, destinée aux personnes physiques qui achètent leur résidence principale.

Il est accordé sous conditions de ressources de l'emprunteur. Son montant du PTZ ainsi que sa durée de remboursement dépendent également des ressources de l'intéressé.

Le PTZ ne doit pas être confondu avec l'éco-prêt à taux zéro qui, lui, est destiné à financer les travaux.

Logements concernés

Le prêt à taux zéro (PTZ) est destiné à financer :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou du terrain destiné à la construction de ce logement,
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation,
- L'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation, cette opération étant assimilée à la construction d'un logement.

Les logements devront répondre aux normes énergétiques BBC.

Le PTZ peut aussi financer un logement ancien du parc social, possédé par un organisme HLM ou une SEM, vendu à son occupant. Le prix de vente doit être inférieur d'au moins 35% à l'évaluation faite par le service des domaines.

Sont aussi concernées les dépendances et annexes (garages, vérandas, loggias, caves d'une surface supérieure à 2 m², jardins, combles accessibles, etc.) à condition qu'elles fassent partie d'une opération financée par un prêt à taux zéro.

Dans tous les cas, sont exclus les logements achetés en viager ou en démembrement de propriété. Toutefois, les achats d'usufruit ou de nue-propriété sont autorisés sous réserve d'être destinés à l'acquisition totale du logement.

Travaux sur logement ancien

Le PTZ peut financer, au titre d'une opération neuve, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux aboutissant à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal.

Les travaux, réalisés avant la vente, sur l'immeuble existant doivent avoir rendu à l'état neuf : soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit un ensemble d'éléments de second oeuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux.

Les conditions exigées

Etre primo-accédant

Le prêt ne peut être accordé qu'aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la demande.

Cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à financer avec le prêt à taux zéro est :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale (invalides incapables d'exercer une activité professionnelle),
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

Sont considérés comme n'étant pas propriétaires de leur résidence principale : les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un bail emphytéotique ou à construction, les propriétaires de parts de sociétés civiles immobilières, les titulaires d'un contrat de location-accession (avant la levée de l'option).

Les plafonds de ressources

L'attribution du PTZ est soumise à une condition de ressources.

Le montant total des ressources de l'emprunteur et, le cas échéant, des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, devra être inférieur au plafond de ressources PTZ.

Ces plafonds doivent être également inférieurs à 10% du coût global de l'opération pour éviter d'accorder un avantage excessif aux emprunteurs dont les ressources ont beaucoup augmenté.

Le montant des ressources de l'emprunteur conditionne également les durées de remboursement.

L'occupation à titre de résidence principale

Le prêt ne peut concerner que la résidence principale, qui doit être occupée au moins huit mois par an.

Cette période de huit mois n'est pas exigée quand le propriétaire peut invoquer des cas d'obligation professionnelle, de problèmes de santé ou un cas de force majeure.

Le demandeur doit s'engager à occuper le logement dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition.

Ce délai est porté à six ans pour les personnes qui souhaitent occuper le logement après leur départ en retraite. Pendant cette période, le logement peut être loué à un locataire dont les ressources ne doivent pas dépasser celles donnant droit au Prêt Locatif Social (PLS).

Jusqu'au remboursement total de l'avance, le propriétaire doit donc occuper le logement à titre de résidence principale. Il peut toutefois le mettre en location à la suite des circonstances particulières suivantes:

- déplacement du lieu de travail à plus de 50 km du logement ou à plus d'une heure trente de trajet,
- décès d'un membre du foyer fiscal,
- divorce ou dissolution du pacs,
- invalidité,
- chômage d'une durée supérieure à un an.

Dans tous les cas, la location doit répondre aux conditions exigées ci-dessus (ressources du locataire inférieures à celles du PLS).

Toute vente du logement avant la fin du prêt entraîne le remboursement intégral des sommes encore dues. Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt à 0 %, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert une nouvelle résidence principale répondant aux critères du prêt à 0 % (construction, logement neuf ou ancien avec ou sans travaux).

Montant du PTZ

Le montant du prêt à 0% dépend du nombre de personnes devant occuper le logement, de la zone géographique, des caractéristiques du logement. Il ne peut dépasser le montant total des autres prêts de plus de deux ans.

Le montant du PTZ + est calculé en fonction du coût global de l'opération (achat et travaux). Ce

coût comprend le prix d'acquisition, les travaux (hors ceux financés par un éco-prêt à 0%), les frais de notaire, etc. Ainsi que le prix du terrain quand il a été acheté moins de deux ans auparavant. Ce coût global est pris dans la limite de certains plafonds. Voir : montant du PTZ

Remboursement

Les conditions de remboursement dépendent du niveau de ressources des emprunteurs.

Le calcul des ressources s'effectue en deux temps.

1. Le dispositif du PTZ prend d'abord compte le total des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement. Quand ce total est inférieur à 10% du coût total de l'opération, c'est ce dernier chiffre qui est retenu.

2. Cette somme est ensuite divisée par un coefficient familial en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement. A savoir :

- 1 personne : 1,0 - 2 personnes : 1,4 - 3 personnes : 1,7 - 4 personnes : 2,0 - 5 personnes : 2,3 - 6 personnes : 2,6 - 7 personnes : 2,9 - 8 personnes et + : 3,2

On obtient ainsi un revenu de référence, qui permet de déterminer la durée de remboursement.

Voir

- la durée de remboursement du PTZ+ pour les logements neufs
- la durée de remboursement du PTZ+ pour les logements anciens

Réalisé en collaboration avec des professionnels du droit et de la finance, sous la direction d'Eric Roig, diplômé d'HEC

Ce document intitulé « PTZ 2014 : le prêt à taux zéro » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.