Voici le guide du...
Prêt à Taux Zéro (PTZ) !

La France est en manque de logement et notamment dans les grandes métropoles. Pour que chacun puisse devenir propriétaire et bénéficier d'un chez soi, **l'état aide les primo-accédants à travers une loi issue du code de la construction et de l'habitation : le Prêt à Taux Zéro.**

L'aide est octroyée sous forme d'un prêt remboursable exonéré du taux d'intérêt pratiqué par les établissements bancaires. Ce cadeau permet de « solvabiliser » certains foyers sur un projet, pour d'autres, il permettra de construire plus grand ou de meilleure qualité.

Ce « coup de pouce » très intéressant n'est pas sans contraintes, ni sans conditions. Nous allons les voir à travers ce guide.

► Qui a le droit au PTZ ?

Pour pouvoir prétendre au prêt à taux zéro, il faut justifier d'être locataire ou bien d'avoir été logé à titre gratuit les deux dernières années. Peu importe que vous ayez 21 ans ou 51 ans. Peu importe que vous ayez été propriétaire pendant 15 ans, puis locataire depuis 2 ans et demi... C'est 2 ans consécutifs sans être propriétaire de ma résidence principale.

Moi je suis primo-accédant, mais ma compagne était propriétaire l'année dernière avant sa vente, puis-je en bénéficier ?
Non, changez de femme... je plaisante. Mais sérieusement, vous ne pouvez malheureusement pas y prétendre, les 2 emprunteurs doivent être primo-accédants aux yeux de la loi.

CAS PARTICULIERS, personnes qui peuvent accéder au PTZ sans cette condition :

- Les personnes en situation de handicap ;
- Les personnes propriétaires seulement en usufruit ou seulement en nue-propriété ;
- Les victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Il y a également des conditions de ressources, calculées en fonction du nombre d'occupants du foyer et de la zone du projet. La France est divisée en 4 Zones : A et Abis, B1, B2 puis C. Plus vous êtes en campagne et plus le plafond des ressources est bas. **Ce qui est pris en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2.** Pour 2019, avis 2018 sur revenus de 2017. Vous trouverez l'information sur la première page de votre avis d'imposition ou sur la deuxième. Si vous êtes 2 et en déclaration individuelle, vous devez additionner les 2 tout simplement.

Les conseils du Réseau Elista

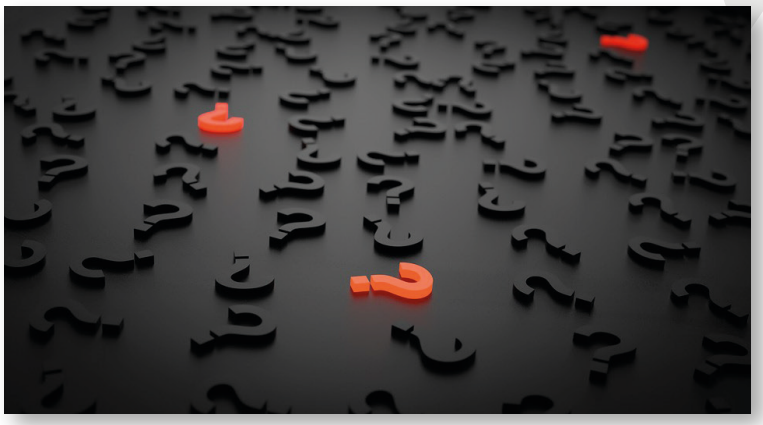
RESSOURCES MAXIMALES selon le nombre d'occupants et la zone d'implantation du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et 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 €
À partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Nous attendons un heureux évènement dans quelques mois, nous devons donc attendre pour entrer dans les cadres ?
Pour pouvoir attester d'une personne supplémentaire, il faut justifier d'une grossesse de plus de 3 mois pour pouvoir éditer les offres de prêt.

► Pour quel type de projet et quel montant ?

Vous pouvez bénéficier du PTZ en investissant dans le neuf ou l'ancien. Du moment que ce logement devienne votre résidence principale, et le devienne pour une durée minimale.



Les lois qui encadrent les conditions du PTZ favorisent clairement l'achat neuf et au plus proche des métropoles. Mais il est possible d'en bénéficier dans une moindre mesure en campagne et dans l'achat d'ancien.

Pour vous donner une idée un couple avec deux enfants gagnant moins de 42000€ bénéficieront d'une enveloppe maximale de 108.000€ en faisant construire du neuf en zone B1, tandis que le même couple bénéficiera de 80.000€ au maximum en zone C.

Dans un premier temps, **la base de calcul permettant de déterminer le montant du PTZ est plafonné** comme suit :

■ COÛT MAXIMAL SUR LEQUEL LE PTZ SERA CALCULÉ, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Puis un pourcentage est appliqué au montant de l'opération en fonction de 2 familles, ANCIEN ou NEUF.

L'ANCIEN - - -

Il est à noter que le PTZ pour un achat ancien ne fonctionne qu'en zone B2 et C. Le montant du prêt sera de 40 % du montant de l'opération (achat + travaux) plafonné. **Pour fonctionner, les travaux doivent représenter à minima 25 % du montant du prêt.** Si vous achetez une ruine et que vous devez déposer un permis de construire, vous passez dans le cadre du neuf.

Voici les montants maximums en ANCIEN :

▪ MONTANT MAXIMUM DU PTZ, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	44 000 €	40 000 €
2	61 600 €	56 000 €
3	74 800 €	68 000 €
4	88 000 €	80 000 €
5 et plus	101 200 €	92 000 €

LE NEUF - - -

Il fonctionne sous toute forme de construction à partir du moment que l'immeuble respecte la norme RT2012. Vous pouvez donc faire construire via un constructeur, acheter sur plan en VEFA, passer par un architecte… peu importe. Pour en savoir plus sur les différentes formes de construction téléchargez notre guide.

Un taux de 40 % est appliqué pour une construction en zone A, Abis et B1.

▪ MONTANT MAXIMUM DU PTZ, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et A	Zone B1
1	60 000 €	54 000 €
2	84 000 €	75 600 €
3	102 000 €	92 000 €
4	120 000 €	108 000 €
5 et plus	138 000 €	124 400 €

Et un taux de 20 % est appliqué pour une construction en zone B1 et C.

MONTANT MAXIMUM DU PTZ, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	22 000 €	20 000 €
2	30 800 €	28 000 €
3	37 400 €	34 000 €
4	44 000 €	40 000 €
5 et plus	50 600 €	46 000 €

Quelle est la durée de remboursement ?

La durée de remboursement varie en fonction de 3 critères évoqués précédemment : le foyer, le revenu et la zone. Elle est d'une durée de 10 à 15 ans et bénéficie d'un différé (période pendant laquelle vous ne le remboursez pas) qui est de 5,10 ou 15 ans.

Et si je revends mon bien pour en acheter un autre ?
Bonne nouvelle, le PTZ est transférable sur votre nouveau projet. Il faut tout de même que le nouveau bien entre dans les critères du PTZ.

Bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro c'est bien, l'optimiser c'est mieux !

Il y a différentes stratégies que le Réseau ELISTA utilise pour optimiser ce dispositif. D'une part pour optimiser le montant du PTZ et d'autre part pour optimiser le montage de votre prêt immobilier.

Demandez une optimisation via notre formulaire en ligne, nous vous répondrons gratuitement.