

Le nouveau prêt à taux zéro

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

Le nouveau régime du prêt à 0 % s'applique aux offres émises depuis le 1er février 2005. Les dispositions contenues dans la dernière Loi de Finances doivent être complétées, sur certains détails, par des arrêtés et décrets à venir. Mais voici déjà ce que vous devez savoir en l'état actuel de la réglementation.

Logement concernés

Contrairement à l'ancien dispositif, le nouveau prêt à taux zéro (PTZ) peut financer l'achat de logements anciens sans travaux. Il est en effet 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 est assimilée à la construction d'un logement);**
- **l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration rendus nécessaires par la mise aux normes réglementaires ou prévus par le bénéficiaire du prêt lors de l'acquisition de cette résidence.**

Les conditions exigées

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 absolument incapables d'exercer une profession quelconque); 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.**
- **Cette condition ne concerne que le bénéficiaire du prêt et non les éventuels autres occupants du logement.**

Les acquéreurs peuvent solliciter un et un seul prêt à taux zéro à condition que leurs ressources ne dépassent pas un certain plafond. Ce plafond est fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Il a été augmenté par la Loi de Finances 2006 jusqu'à un maximum de 51 900 euros pour cinq personnes ou plus.

Nombre de personnes	Zone A	Zones B et C
1 personne	25 000 €	18 950€
2 personnes	35 000 €	25 270 €
3 personnes	40 000 €	29 230 €
4 personnes	45 500 €	32 390 €
		35 540 €

5 personnes et +

51 900 €

55 540 €

• **Il s'agit des zones Robien. Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevoix français. Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières, zone C : reste du territoire.**

• **Il s'agit du revenu fiscal de référence de l'année tel qu'il est calculé pour les abattements et exonérations de taxes locales) au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) pour les offres de prêt à taux zéro émises entre le 1er janvier et le 31 mars et au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année n-1) pour les offres de prêt émises entre le 1er avril et le 31 décembre.**

• **Une femme en état de grossesse compte pour deux personnes.**

Le prêt ne peut concerner que la résidence principale, qui doit être occupée au moins huit mois par an. Le demandeur doit s'engager à occuper le logement dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition.

• **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.**

• **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 sous deux conditions : les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds ci-dessus et le loyer ne peut dépasser 5% du coût d'acquisition.**

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 70 km du logement, décès d'un membre du foyer fiscal, divorce, invalidité, chômage d'une durée supérieure à un an. Dans tous les cas, la location doit répondre aux conditions exigées ci-dessus (achat en vue de la retraite).

Le prêt ne peut se cumuler avec une subvention de l'Anah ou une prime à l'amélioration, ni avec les réductions d'impôts accordées pour travaux dans la résidence principale.

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).

Caractéristiques du prêt

Le montant

Le montant du prêt ne peut dépasser 20% du coût global de l'opération (travaux éventuels compris), pris dans la limite d'un certain plafond.

Logement neuf

Nombre de personnes	Zone A	Zones B et C
1 personne	80 000 €	55 000 €
2 personnes	112 500 €	82 500 €
3 personnes	125 000 €	95 000 €
		107 500 €

4 personnes	137 500 €	107 500 €
5 personnes	150 000 €	120 000 €
6 personnes et +	162 500 €	132 500 €

Logement ancien

Nombre de personnes	Zone A	Zones B	Zones C
1 personne	72 000 €	44 000 €	41 250 €
2 personnes	101 250 €	66 000 €	61 875 €
3 personnes	112 500 €	76 000 €	71 250 €
4 personnes	123 750 €	86 000 €	80 625 €
5 personnes	135 000 €	96 000 €	90 000 €
6 personnes et +	146 250 €	106 000 €	99 375 €

Ce taux est majoré de 50% dans les zones franches urbaines et les zones urbaines sensibles.

● **Exemple : M. Martin, marié, deux enfants, souhaite acheter un logement ancien à Paris d'une valeur de 220 000 euros. Le prêt sera égal à 20% x 123 750, soit 24 750.**

Le prêt ne peut non plus dépasser 50% du montant total des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans.

Le remboursement

Les modalités de remboursement dépendent du revenu imposable du ménage (RI) selon un système assez complexe.

- RI < 12 640 : la durée totale du prêt peut être de 22 ans, les mensualités pouvant débiter après une période de différé maximale de 18 ans.
- RI compris entre 12 641 et 15 800 : la durée totale du prêt peut être de 21 ans, les trois quarts du prêt pouvant être remboursés sur les trois dernières années.
- RI compris entre 15 801 et 18 950 : la durée totale du prêt peut être de 17 ans, la moitié du prêt pouvant être remboursé sur les 24 derniers mois.
- RI compris entre 18 951 et 25 270 : le remboursement peut s'effectuer sur 8 ans.
- RI compris entre 22 271 et 38 690 en zone A ou RI compris entre 25 271 et 35 540 en zones B et C : le remboursement s'effectue sur 6 ans.

● **Ces durées pourront être modifiées dans l'avenir en fonction de l'évolution des taux du marché.**

● **La durée de remboursement peut être réduite à la demande de l'emprunteur sans être inférieure à six ans.**