

Doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

En 2009, profitez-en ! Pour la seule année 2009 et uniquement pour les acquisitions dans le secteur du neuf, le montant du prêt à taux zéro est renforcé et peut, dans certains cas, être doublé.

Annoncé dans le cadre du plan de relance de 26 milliards d'euros, un nouveau dispositif prévoit un doublement du Prêt à Taux Zéro pour les offres émises entre le 15 janvier et le 31 décembre 2009 relatives à l'acquisition d'un logement neuf. Le prêt à taux zéro est le principal financement de l'accession sociale. Il se trouve renforcé pour certains ménages bénéficiant par ailleurs d'aides de collectivités locales.

D'autres conditions sont également assouplies :

- la quotité du prêt (c'est-à-dire la part de l'opération finançable par le PTZ) passe de 20 à 30 % du coût d'opération (40 % dans les ZUS et ZFU)
- la limite du montant du prêt à 0 % par rapport aux autres prêts d'une durée supérieure ou égale à 2 ans finançant l'opération est augmentée de 50 % à 100 % pour tenir compte du doublement du prêt à 0 % et des majorations possibles
- le montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du PTZ est revalorisé en fonction des zones (25 % en zone C, 34 % en zone A, différenciation de la zone B par rapport à la zone C). Cette revalorisation cumulée avec le passage de la quotité de 20 à 30 % permet un doublement effectif du PTZ
- les durées de remboursement sont significativement allongées pour le logement neuf.

Les opérations concernées par le doublement de ce prêt

Sur les logements neufs, les critères sont les suivants :

- construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement
- acquisition d'un logement en vue de sa première occupation

- aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation
- logements acquis dans le cadre d'un contrat de location–accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Les autres logements sont qualifiés d'anciens.

Le montant du prêt à taux zéro

Le montant maximum du prêt à taux zéro variant en fonction de la localisation du logement, il peut varier de 20 700 euros à 42 800 euros pour 1 personne destinée à occuper le logement. Par ailleurs, les périodes de remboursement de ce prêt sont allongées.

Les plafonds de ressources PTZ ne sont pas modifiés.

Pour permettre un doublement effectif du PTZ dans le neuf, le calcul du montant de base PTZ ainsi que le montant plafond d'opération sont modifiés.

Le montant de base* du prêt à 0 % est égal au plus petit résultat des deux calculs suivants :

- 100 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération. Les prêts familiaux qui font l'objet d'un acte notarié sont pris en compte.
- 30 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un prix maximal qui varie en fonction de la taille de la famille, de la localisation géographique du logement et du caractère neuf ou ancien de l'opération. Ce taux est porté à 40 % dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles

Il n'est pas possible de demander un prêt à 0 % d'un montant inférieur au résultat obtenu.

Le montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du montant de base du PTZ est revalorisé en fonction des zones A, B et C. Par ailleurs, la zone B est différenciée de la zone C.

Le coût réel de l'opération peut, quant à lui, dépasser ce prix maximal qui sert à déterminer le montant maximum du prêt à 0 %.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Prix maximum pris en compte (en €)			Montant maximum de PTZ (en €)*		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
	1	107.000	88.000	69.000	32.100	26.400
2	150.000	126.500	103.000	45.000	37.950	30.900
3	167.000	143.000	119.000	50.100	42.900	35.700
4	183.500	159.000	134.500	55.050	47.700	40.350
5	200.500	175.500	150.000	60.150	52.650	45.000
6 et plus	217.000	191.500	165.500	65.100	57.450	49.650

* Le montant du PTZ est égal au montant de base de l'avance éventuellement majoré pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Conditions de remboursement du PTZ

Les périodes de remboursement du PTZ dans le neuf sont significativement allongées. Jusqu'à présent, les conditions de remboursement du PTZ étaient déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur et tenaient compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant pour la même opération. À compter du 15 janvier 2009, les conditions de remboursement sont aussi fonction de la localisation du logement et du caractère ancien ou neuf de l'opération.

Logement neuf sans majoration

Revenu fiscal de référence (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé
Zone A	Zone B et C		
moins de	moins de	312 mois	216 mois 18 ans 100 % du

23.689	15.801	- 26 ans	prêt
-	de 15.801 à 19.750	288 mois -24 ans	216 mois 18 ans 75 % du prêt
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	228 mois -19 ans	180 mois 15 ans 50 % du prêt
43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	144 mois -12 ans	PAS DE D
-	31.589 et plus	108 mois -9 ans	

Voir aussi notre dossier :

[- Le financement de votre maison](#)