

La durée de remboursement :

Le remboursement du PTZ+ s'étale sur une durée allant de 12 à 25 ans en fonction des revenus de l'emprunteur, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation. Les revenus les plus élevés font l'objet d'un remboursement plus rapide et les revenus les plus faibles peuvent bénéficier d'un remboursement différé.

Si l'emprunteur vend le logement acquis avec un prêt à taux zéro et procède à un nouvel achat ouvrant droit au PTZ+, il peut demander un transfert de son prêt initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence. Toutefois, l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Qui accorde le PTZ+ ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé une convention avec l'État peuvent accorder le PTZ+. La demande est directement adressée à l'établissement choisi qui accorde le crédit si la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les demandeurs le satisfont.

Quels financements complémentaires ?

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : prêt d'accession sociale (PAS), prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), Prêt Social Location Accession...

L'accédant peut également bénéficier, sous conditions de ressources, d'une aide au logement : APL (Aide personnalisée au logement) ou AL (Allocation logement). Les mensualités du PTZ+ sont alors prises en compte dans le calcul de l'aide.



L'ADIL établit à votre demande un diagnostic financier pour vous aider à bâtir votre projet : consultez-la !

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. **Construisez votre projet avec votre ADIL.**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL
Tél : 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute)

2014



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIEN.

Le PTZ+ pour construire ou acheter un logement



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement

Simulez le calcul de votre PTZ+ sur le site de l'ANIL
ou auprès de votre ADIL



www.anil.org

IMPRIMERIE*

EDITION ANIL MARS 2014 "DEVENIR PROPRIÉTAIRE" N° 15 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Le "PTZ+" (Prêt à taux zéro plus) est un prêt sans intérêts aidé par l'État. Il est accordé sous certaines conditions : ressources, coût de l'opération, qualité du bien..., aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale pour la première fois¹.

Les bénéficiaires du PTZ+ :

Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ+ s'apprécient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de leurs revenus fiscaux et de la localisation du logement :

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	25 900 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	31 450 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	37 000 €
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	42 550 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	48 100 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	53 650 €
8	115 200 €	83 200 €	64 000 €	59 200 €

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur l'ensemble des avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement.

Le montant des ressources pris en compte est le plus élevé des deux calculs suivants : la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (année n-2) ou bien le revenu "plancher" qui correspond à 10% du coût total de l'opération. **Cela se calcule en additionnant le coût de l'acquisition du terrain** (moins de deux ans auparavant), le coût de la construction, les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, la taxe d'aménagement, les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas pris en compte pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

¹ L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années sauf si l'un des occupants du logement est soit, titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant rendu définitivement inhabitable sa résidence principale.

² Le classement des communes en zones géographiques A, B1, B2, C s'applique à de nombreux dispositifs. Zone A : Paris et l'agglomération parisienne, les communes les plus chères de la Côte d'Azur, le Genevois français ; zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Île-de-France ou de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, les départements d'outre-mer, la Corse, les îles non reliées au continent ; zone B2 : les agglomérations de 50 000 habitants, les communes de la grande couronne d'Île-de-France ; zone C : le reste du territoire. Le détail peut être consulté sur le site de l'ANIL et de votre ADIL.

Le PTZ+ pour quelles actions :

Le PTZ+ peut être accordé pour :

■ **Acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf** ou un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA.

■ **Transformer un local** (bureau, grange...) en logement.

■ **Acquérir un logement social existant** : un locataire peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ+ pour acquérir son logement ou un autre logement de son bailleur social dans le même département.

■ **Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA). Les conditions et quotités de prêt diffèrent en métropole et dans les DOM. 🗺 Dans tous les cas, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option.

■ **Financer tous les travaux** inclus dans les opérations ci-dessus et l'acquisition ou la construction de certaines annexes (garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m², combles accessibles).

Les caractéristiques du bien :

Le logement doit être performant sur le plan énergétique : l'emprunteur doit justifier du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou du label BBC 2005 pour les permis déposés avant 2013. Des modalités particulières s'appliquent en cas de transformation d'un local ou de remise à neuf d'un logement (au sens de la TVA), ainsi que dans les départements d'outre-mer.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur. Il doit l'occuper au moins huit mois par an dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, sauf pour certaines raisons professionnelles (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 kms ou un temps de trajet aller d'au moins 1 h 30 ; chômage de plus d'un an), de santé, en cas de force majeure (divorce ; dissolution d'un PACS ; invalidité ou incapacité reconnue ; décès). Ce délai est porté à 6 ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur au moment de son départ à la retraite.

Tant que le prêt à taux zéro n'est pas intégralement remboursé, le logement ne peut pas être loué sauf dans les cas prévus par la réglementation (voir ci-dessus). Dans ces cas, le logement doit être loué sous conditions de plafonds du loyer et des ressources du locataire. 🗺

Le montant du prêt :

Le PTZ+ permet de financer une part du coût total de l'opération (tableau n°2) dans la limite des plafonds fixés en fonction de la zone géographique d'implantation du logement et du nombre de personnes destinées à l'occuper (tableau n°3). Le montant du PTZ+ ne peut excéder celui des autres prêts de financement s'étalant au-delà de deux ans.

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

Quotités particulières pour l'acquisition d'un logement social et certains logements PSLA (métropole).

🗺 Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Exemple de calcul du PTZ+

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

- 52 000 €, c'est-à-dire 200 000 x 26%, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
- 60 840 €, c'est-à-dire 234 000 € x 26%, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 234 000 € .

Pour le calcul de votre PTZ+ : voir le site de l'ANIL <http://www.anil.org/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/> ou mieux, rendez-vous à l'ADIL.



Votre ADIL vous aide à connaître les règles légales et à établir votre diagnostic financier

consultez-la.