
<https://www.anil.org/parole-expert-logement-achat-vente-devenir-propretaire-ptz/>

Accueil / Parole d'expert / Achat-vente immobilière / Prêt à taux zéro (PTZ) : peut-il financer tout type d'opération immobilière ?

Prêt à taux zéro (PTZ) : peut-il financer tout type d'opération immobilière ?

À jour 24 janvier 2023,

Vous souhaitez acheter votre premier logement ? Il existe plusieurs prêts réglementés, comme le Prêt à taux zéro (PTZ), qui peuvent vous aider à devenir propriétaire. Cependant, pour bénéficier du PTZ, vous devez respecter certaines conditions. Quelles sont-elles ?

Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?

Le « PTZ » (Prêt à taux zéro) est **un prêt gratuit, sans frais de dossier et sans intérêts, aidé par l'État et délivré par la banque**. Il est accordé sous certaines conditions (ressources, coût de l'opération...) aux personnes qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale.

La durée du PTZ est calculée en fonction de vos ressources, de la taille de votre ménage, de la localisation de votre logement...

Le PTZ peut vous être octroyé pour : 20, 22 ou 25 ans.

À retenir

Le PTZ est un prêt complémentaire et ne permet pas de financer à lui-seul votre projet. Pour en bénéficier, vous devez obligatoirement souscrire un prêt principal (par exemple, un prêt bancaire ou un [prêt familial](#)).

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt, comme :

- [prêt d'accession sociale \(PAS\)](#) ;

- [prêt conventionné](#) ;
- [prêt d'épargne-logement](#) ;
- prêt bancaire ;
- [prêt accession d'Action Logement](#) ;
- [prêt social de location accession](#).

Quel est le montant maximum du prêt à taux zéro ?

Le PTZ permet de **financer jusqu'à 40 % du coût total de l'opération** 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.

En effet, en fonction des zones : A, B1, B2 et C, le montant diffère. [Vous pouvez consulter le tableau du montant des plafonds du coût de l'opération sur le site de l'ANIL.](#)

Le montant du PTZ ne peut excéder celui des autres prêts de financement s'étalant au-delà de 2 ans.

Quelles sont les conditions du projet immobilier pour obtenir un PTZ ?

Les conditions de ressources

En fonction du nombre de personnes destinées à occuper votre futur logement et de sa localisation, il y a des [plafonds de ressources](#) à respecter.

Le montant total des ressources à prendre en compte pour déterminer l'éligibilité vis à vis des plafonds de ressources est calculée en fonction de :

- votre revenu fiscal de référence de l'année N-2 (avis d'imposition 2022 sur les revenus de l'année 2021 pour une acquisition en 2023) ;
- du coût total de l'opération (travaux inclus dans l'ancien) divisé par 9.

En effet, en fonction du montant de votre achat immobilier et de votre apport personnel, il est possible que vous n'ayez pas la possibilité de bénéficier du PTZ. [La banque va évaluer le "revenu plancher" pour déterminer votre éligibilité.](#)

Les conditions de la résidence principale

Vous pouvez bénéficier d'un PTZ seulement **si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années précédant le prêt.**

Le logement doit être **la résidence principale** de l'emprunteur pendant **au moins six ans** à compter du versement du prêt.

Les conditions du projet d'achat

Pour demander à bénéficier du PTZ, [votre projet d'achat](#) doit également correspondre à un des critères ci-dessous.

Un achat de logement dans le neuf

- Une construction de logement, éventuellement avec l'achat d'un terrain.
- Une acquisition d'un logement neuf.
- Un projet de transformer un local en appartement ou maison (par exemple, la transformation d'un bureau en logement).
- Un projet d'achat immobilier avec des travaux importants, de sorte que le logement soit assimilé à un logement neuf au sens de la TVA.

Un achat immobilier dans l'ancien

Pour bénéficier d'un PTZ, l'achat d'un logement ancien doit respecter un certain nombre de conditions :

- être situé en zone B2 ou C ;
- être accompagné de travaux d'amélioration dont le montant correspond à au moins 25 % du coût d'achat du logement ;
- respecter **un niveau de performance minimal avant ou après travaux correspondant à la classe énergétique E.**

Une accession aidée à la propriété

- **Location-accession** : dans le cadre d'un contrat de location-accession, pour une opération dans le neuf ou dans l'ancien avec travaux. Si vous réalisez une location - accession dans l'ancien, il faudra que votre projet respecte les mêmes conditions que pour un logement ancien classique.
- **Bail réel solidaire** : pour financer l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire, l'emprunteur doit être le premier occupant du logement.

Un achat de logement social

- **Acheter un logement social existant** : si le logement est occupé, l'acquéreur peut être le locataire ou, sur sa demande, son conjoint, ou ses ascendants ou descendants (sous conditions de ressources PLS). Ces derniers peuvent acquérir le logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire de PACS ou concubin.
- **Acheter un logement vacant** : l'acquéreur est obligatoirement être un locataire d'un logement appartenant à un bailleur social disposant de patrimoine dans le département ou un gardien d'immeuble employé par ce bailleur (sous conditions de ressources).

À savoir

Comme pour l'accession à la propriété, la construction ou la transformation de bien immobilier, le PTZ peut financer la construction ou l'acquisition de certaines annexes : garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m², combles accessibles...

[L'ANIL dispose d'un outil de simulation sur son site pour calculer le montant du PTZ](#) auquel vous avez droit. L'ADIL établit gratuitement un diagnostic ou un plan de financement personnalisé. [Consultez l'ADIL la plus proche de chez vous pour sécuriser votre projet !](#)