

Un "PTZ", prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement en France .

### Qui peut bénéficier du PTZ ?

- L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation :

Plafonds de ressources		
Nombre d'occupants	Zone B2	Zone C
1	31 500 €	28 500 €
2	47 250 €	42 750 €
3	56 700 €	51 300 €
4	66 150 €	59 850 €
5	75 600 €	68 400 €
6	85 050 €	76 950 €
7	94 500 €	85 500 €
8 et +	103 950 €	94 050 €

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2)

- le coût total de l'opération divisé par 9 (le « revenu plancher »).

Le coût de l'opération comprend 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.

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.

- L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est : soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession, soit bénéficiaire d'une carte mobilité inclusion (CMI) comportant la mention « invalidité » ou d'une pension d'invalidité de 2ème ou 3ème catégorie ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

### Les opérations ouvrant droit au PTZ dans l'Indre

Le PTZ peut être accordé pour :

- **Acheter un terrain et construire ou acquérir un logement neuf** (qui n'a jamais encore été occupé) mais **uniquement** dans un quartier prioritaire de la ville (**QPV**), de rénovation urbaine **ANRU** ou dans le cadre d'un programme **d'accession sociale** bénéficiant d'une **TVA réduite à 5,5%**.

- **Transformer un local** (bureau, grange,...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local ou acheter un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA.

- **Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (**PSLA**). L'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option mais lorsque le programme est financé grâce à un PSLA, le logement peut être considéré comme neuf lorsque l'emprunteur est le 2ème occupant à condition que le 1er occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux, et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du 2ème occupant.

- **Acquérir et réhabiliter un logement ancien**, à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25% du coût total de l'opération (soit des travaux représentant au moins 33,33% du prix d'achat).

Les travaux peuvent être la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, des travaux de modernisation, assainissement, l'aménagement des surfaces habitables, les travaux d'économie d'énergie, à l'exception de ceux financés à l'aide de l'écoptz.

Les opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR) et les opérations de location-accession portant sur un logement ancien sont finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux.

Le logement acquis doit respecter, avant ou après travaux, un certain niveau de performance énergétique. L'emprunteur doit justifier que le logement respecte, soit :

- un niveau de performance minimale avant ou après travaux correspondant à la **classe D**, justifié par la production d'un DPE ou d'une évaluation énergétique.

- une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement avant travaux **inférieure à 331 kWh/m2 lorsqu'il dispose d'un DPE réalisé avant le 30 juin 2021** et en cours de validité.

- **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.

#### Zones géographiques dans l'Indre

**Zone B2** : Châteauroux, Déols, Saint Maur, Le Poinçonnet  
**Zone C** : le reste du département de l'Indre

### Conditions d'occupation du logement

- Le logement doit être la **résidence principale de l'emprunteur pendant au moins 6 ans à compter du versement du prêt**. Il doit être occupé 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, de santé ou en cas de force majeure.

Un acquéreur peut également obtenir un prêt à taux zéro pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve de l'occuper à ce titre dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures à un certain plafond (renseignements auprès de l'ADIL).

- Au cours des six ans suivant le versement du prêt, le logement ne peut pas être loué, sauf dans les cas prévus par la réglementation. Dans ces cas, le logement doit être loué sous conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire.

### Le montant du PTZ

Le montant du prêt est égal au produit d'une quotité appliquée au montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond. La quotité de prêt est fonction du type d'opération et de sa localisation et elle est également fixée en fonction de l'appartenance de l'emprunteur à l'une des tranches de ressources (déterminée en fonction du montant total des ressources des personnes destinées à occuper le logement divisé par un coefficient familial)

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et +
Coefficient familial	1,0	1,5	1,8	2,1	2,4

Tranches	Zone B2	Zone C	Quotité
1	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	50%
2	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €	40%
3	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €	40%
4	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €	20%

La quotité de prêt pour les opérations portant sur la vente du parc social est fixée à 20% du coût total de l'opération

Nbr occupants		1	2	3	4	5 et +
B2	50%	55 000€	82 500€	99 000€	115 500€	132 000€
	40%	44 000€	66 000€	79 200€	92 400€	105 600€
	20%	22 000€	33 000€	39 600€	46 200€	52 800€
C	50%	50 000€	75 000€	90 000€	105 000€	120 000€
	40%	40 000€	60 000€	72 000€	84 000€	96 000€
	20%	20 000€	30 000€	36 000€	42 000€	48 000€

Le montant du PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération. Par dérogation, lorsque la quotité du prêt est égale à 50%, le montant du prêt ne peut excéder de plus d'un quart le montant du ou des autres prêts.

Un seul prêt à 0% est accordé par opération.

### La durée de remboursement

Les conditions de remboursement du PTZ dépendent de la localisation du logement (zonages B2 ou C) et des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

Elles sont déterminées en fonction de la tranche de revenus à laquelle l'emprunteur appartient (ressources des personnes destinées à occuper le logement divisé par un coefficient familial).

Le remboursement, par mensualités constantes, peut s'effectuer à l'issue d'une période de différé, c'est-à-dire de report des remboursements, dans les conditions suivantes:

Tranches	Durée totale du prêt	Période de différé	Durée de la période 2
1	25 ans	10 ans 100% du prêt	15 ans
2	20 ans	8 ans 100% du prêt	12 ans
3	15 ans	2 ans 100% du prêt	13 ans
4	10 ans	Sans différé	Sans différé

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.

### Qui accorde le PTZ ?

Toutes les banques qui ont passé une convention avec l'Etat peuvent accorder le PTZ.

L'accédant fait sa demande directement à la banque de son choix.

C'est l'établissement prêteur qui apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du prêt à taux zéro, comme il le fait pour tout autre prêt. Il n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

### Quels prêts peuvent compléter le PTZ ?

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

### Quels sont dans l'Indre les quartiers prioritaires TVA 5,5% éligibles au PTZ neuf ?

Sur Châteauroux:  
Beaulieu,  
Saint-Jean-St Jacques,  
Vaugirard-Saint Christophe-Rocheforts

Sur Issoudun:  
Nations-Bernardines

N'hésitez pas à consulter l'ADIL pour connaître précisément les périmètres de ces quartiers

**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Indre

02 54 27 37 37

Centre Colbert - Bâtiment i  
1, Place Eugène Rolland  
36000 CHATEAUROUX

**DU LUNDI AU VENDREDI de 9h à 12h30 et de 14h à 18h**

Permanences sur RDV à Aigurande, Argenton-sur-Creuse,  
Buzançais, Chabris, Eguzon, Issoudun, La Châtre, Le Blanc,  
Levroux, Valençay, Vatan

[www.adil36.org](http://www.adil36.org)

[contact@adil36.org](mailto:contact@adil36.org)

Pour construire ou  
acheter un logement  
dans l'Indre

Le PTZ  
prêt à taux zéro  
aidé par l'Etat

Avril  
2024



Votre ADIL  
vous conseille  
gratuitement

Consultez-la ...