

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêts, aidé par l'Etat. Il est accordé sous certaines conditions (ressources, coût de l'opération,...) aux personnes qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale pour la première fois.

Les bénéficiaires du PTZ

♦ **L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond** qui varie 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 €

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

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 une opération dans :

♦ **Le neuf**

• **Acheter un terrain et construire ou acquérir un logement neuf** (qui n'a jamais encore été occupé), en collectif ou individuel.

L'achat peut avoir lieu dans le cadre :

- d'un contrat de location-accession ;
- d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- d'un programme d'accession sociale bénéficiant d'un taux réduit de TVA dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ou de rénovation urbaine (ANRU).

• **Acheter ou aménager un local non destiné à l'habitation** (bureau, grange,...) dans le but de l'aménager à usage de logement

• **Acheter** un logement dans lequel ont été ou seront effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA.

♦ **L'ancien**

• **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.

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

• **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.

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 neuf appart/ ancien avec travaux	Quotité neuf maison individuelle
1	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	50%	30%
2	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €	40%	20%
3	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €	40%	20%
4	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €	20%	10%

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

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.

Nombre d'occupants		1	2	3	4	5 et +
Zone B2	50%	55 000€	82 500€	99 000€	115 500€	132 000€
	40%	44 000€	66 000€	79 200€	92 400€	105 600€
	30%	33 000€	49 500€	59 400€	69 300€	79 200€
	20%	22 000€	33 000€	39 600€	46 200€	52 800€
	10%	11 000€	16 500€	19 800€	23 100€	26 400€
Zone C	50%	50 000€	75 000€	90 000€	105 000€	120 000€
	40%	40 000€	60 000€	72 000€	84 000€	96 000€
	30%	30 000€	45 000€	54 000€	63 000€	72 000€
	20%	20 000€	30 000€	36 000€	42 000€	48 000€
	10%	10 000€	15 000€	18 000€	21 000€	24 000€

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

Obtenir 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.

Les financements complémentaires

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, prêt social de location accession...

Le PTZ peut également être cumulé, sous conditions, avec certaines aides accordées pour la réalisation de travaux dans le logement.



L'ADIL établit à votre demande un **PLAN DE FINANCEMENT** personnalisé et répond à toutes vos questions.

Les **CONSEILS** de l'ADIL sont **NEUTRES** et **GRATUITS**

Consultez-la !

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

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

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

02 54 27 37 37

contact@adil36.org

www.adil36.org

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Pour construire ou
acheter un logement
dans **l'INDRE**

**prêt à taux
zéro**

 **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

AVRIL 2025

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

