

DEVENIR PROPRIETAIRE AVEC LE PRET A TAUX ZERO - PTZ -



QUI PEUT EN BENEFICIER ?

Les primo-accédants (ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant l'offre de prêt) peuvent bénéficier du PTZ sous conditions de ressources. À la date d'émission de l'offre de prêt, les ressources du ménage ne doivent pas excéder un certain plafond dépendant de la localisation du logement (classement des communes par zone) et du nombre d'occupants.

| PLAFONDS DE RESSOURCES - 2024 | | | | |
|-------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| CATÉGORIE DE MÉNAGE | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
| 1 | 49 000 | 34 500 | 31 500 | 28 500 |
| 2 | 73 500 | 51 750 | 47 250 | 42 750 |
| 3 | 88 200 | 62 100 | 56 700 | 51 300 |
| 4 | 102 900 | 72 450 | 66 150 | 59 850 |
| 5 | 117 600 | 82 800 | 75 600 | 68 400 |
| 6 | 132 300 | 93 150 | 85 050 | 76 950 |
| 7 | 147 000 | 103 500 | 94 500 | 85 500 |
| 8 et + | 161 700 | 113 850 | 103 950 | 94 050 |



L'APPRECIATION DES RESSOURCES

Elle se fait sur le **revenu fiscal de référence (RFR) des revenus de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement. Exemple : pour une acquisition réalisée en 2024, c'est le RFR 2022, figurant sur l'avis d'imposition 2023, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.**



POUR QUEL TYPE D'ACQUISITION ?

Le PTZ est destiné aux personnes qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement neuf à titre de résidence principale.

Le PTZ peut être accordé pour financer :

- L'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf,
- La construction d'un logement neuf,
- L'aménagement à usage de locaux non destinés à l'habitation,
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession,
- L'acquisition en première propriété des droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire,
- L'acquisition d'un logement rénové dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

Depuis le 1er avril 2024 et jusqu'au 31 décembre 2027, le PTZ est recentré. Seule l'acquisition d'un logement neuf collectif en zone tendue (zone A et B1) est éligible. Toutefois, les opérations d'accession sociale en PSLA et BRS ainsi que celles situées en zone ANRU et en QPV restent éligibles dans toutes les zones (également B2 et C), y compris pour un logement individuel, autrement dit une maison, sur fourniture d'un contrat (exemple : un contrat de réservation) ou encore de « tout autre document probant faisant apparaître l'application d'un taux de TVA réduit de 5,5 % au titre de l'accession sociale à la propriété ».



POUR QUEL MONTANT ?

Des plafonds sont appliqués en fonction du lieu de l'opération et du nombre d'occupants. Le PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération.

| PLAFOND DE L'OPERATION RETENU POUR DETERMINER LE PTZ | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| CATÉGORIE DE MÉNAGE | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
| 1 | 150 000 | 135 000 | 110 000 | 100 000 |
| 2 | 225 000 | 202 500 | 165 000 | 150 000 |
| 3 | 270 000 | 243 000 | 198 000 | 180 000 |
| 4 | 315 000 | 283 500 | 231 000 | 210 000 |
| 5 | 360 000 | 324 000 | 264 000 | 240 000 |

Bon à savoir : Les quotités de prêt diffèrent selon le classement de la commune dans lequel le bien est situé.

| TRANCHE 1 | TRANCHE 2 | TRANCHE 3 | TRANCHE 4 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 50% | 40% | 40% | 20% |

exemple : En zone A, un couple achète un appartement neuf de 250 000 €. Le PTZ est calculé sur un plafond de prix de 225 000 €. Il peut donc atteindre 112 500 € (50 % de 225 000 €).

%

COÛT TOTAL DE L'OPERATION

Coût de construction ou de l'achat + honoraires de négociation (les frais d'acte notariés et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus)



QUELLES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT ?

La durée de remboursement du PTZ dépend :

- des revenus de l'emprunteur,
- de la composition du ménage,
- de la zone géographique dans laquelle le futur logement est acheté ou construit.

La durée de remboursement du PTZ s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 temps :

- la période de différé, durant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (5, 10 ou 15 ans selon les revenus),
- la période de remboursement du prêt -qui suit le différé- qui varie entre 10 et 15 ans.



FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE NORMANDIE

72 Boulevard de l'Yser - 76 000 ROUEN

contact@fpi-normandie.fr

www.monpromoteurnormand.fr