

# L'accession sécurisée

## Le Prêt à 0 % (PTZ) et le Prêt à 0 % Majoré

### ■ Qui peut en bénéficier du prêt à 0 % ?

Appelé aussi Nouveau Prêt à 0 % (NPTZ), ce prêt peut être accordé à tout candidat à l'acquisition de sa résidence principale qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt : notion de primo-accédant.

### ■ Quel type de projet financer avec le prêt à 0 % ?

Sous condition de ressources (voir tableau ci-dessous), le Prêt à 0 % peut financer une construction ou une acquisition dans le neuf (annexes, terrain et garages compris) mais aussi l'acquisition en ancien avec ou sans travaux, la transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation.

### ■ Quel montant maximum de ressources pour bénéficier du prêt à 0 % ?

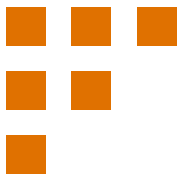
Plafonds de ressources annuelles imposables  
applicables à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 et plus	64 875 €	44 425 €

Attention : le Prêt à 0 % est incompatible avec l'acquisition d'un logement en location-accession (PSLA). Le montant du prêt ne pourra excéder un double plafond :

- 50 % du montant du ou des autres prêts (d'une durée > à 2 ans) destinés à financer l'opération
- 20% du coût total de l'opération envisagée (porté à 30 % dans les zones franches urbaines et les zones urbaines sensibles).

NB : la loi BOUTIN votée en Février 2009 prévoit la possibilité du cumul de ces deux prêts.



■ **Quel montant maximum de prêt à 0% en 2009 ?**

Montant maximum du prêt à 0% en 2009						
Nombre de personnes par logement	Logements anciens			Logements neufs		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1	14 400 €	8 800 €	8 250 €	32 100 €	26 400 €	20 700 €
2	20 250 €	13 200 €	12 375 €	45 000 €	37 950 €	30 900 €
3	22 500 €	15 200 €	14 250 €	50 100 €	42 900 €	35 700 €
4	24 750 €	17 200 €	16 125 €	55 050 €	47 700 €	40 350 €
5	27 000 €	19 200 €	18 000 €	60 150 €	52 650 €	45 000 €
6 et plus	29 250 €	21 200 €	19 875 €	65 100 €	57 450 €	49 650 €

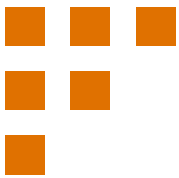
### Le Prêt à 0% Majoré

■ **Sous quelles conditions peut-il être accordé ?**

Le PTZ peut être majoré dans le neuf, sous condition que l'opération bénéficie d'une aide locale pour l'accession sociale à la propriété sous forme d'une subvention d'une collectivité ou d'un prêt bonifié tel que le PPL 0 % de la Ville de Paris.

De plus, les ressources de l'accédant ne doivent pas excéder un plafond (décret 25 juillet 2008).

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources pour un prêt à 0% Majoré		
	Paris et communes limitrophes	Reste Île de France	Autres régions
1	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6	73 759 €	67 517 €	52 630 €
Par personne suppl.	8 218 €	7 523 €	5 871 €



### ■ Quelle forme peut prendre l'aide locale de la collectivité ?

La condition relative à l'aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement est respectée dès lors que cette aide :

- prend la forme d'une subvention, sous réserve que le montant de la subvention soit supérieur ou égal à un seuil fixé par décret en fonction de la composition du ménage et de la localisation du logement
- prend la forme d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil susmentionné
- prend la forme d'une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoise pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieur à 15€ par an.

Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications, le dépassement du seuil susmentionné est apprécié en prenant en compte la somme de la valeur de chacune des aides.

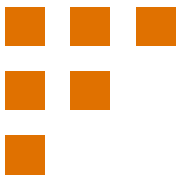
En résumé, l'aide doit être une aide directe à l'accédant, accordée sous la forme d'une subvention, d'un prêt ou de foncier différé, et son montant doit être au moins égal à un minimum fixé par décret. Les aides indirectes (par exemple via un promoteur qui les répercute sur le prix de vente) n'ouvrent pas droit à la majoration.

### ■ Quel est le montant minimum de l'aide de la collectivité ?

Nombre de personnes par logement	Montant minimum de la subvention ou de la bonification	
	Zone A	Zone B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €

### ■ Quel est le montant de la majoration du prêt à 0 % ?

Nombre de personnes par logement	Montant de la majoration du prêt à 0 %	
	Zone A	Zone B et C
3 et moins	12 500 €	10 000 €
4 et plus	15 000 €	12 500 €



### ■ Quelle majoration du prêt à 0 % pour un logement à haut niveau de performance énergétique ?

Le projet de loi de finances pour 2009 a procédé au « verdissement » de plusieurs dispositifs en faveur de l'acquisition de logements neufs. Il s'agit en pratique de conditionner les avantages fiscaux accordés par l'Etat au respect des normes de performance énergétique et des caractéristiques thermiques minimales.

Ainsi, le bénéfice du PTZ « classique » est réservé, pour les logements neufs, aux acquisitions ou aux constructions pour lesquelles le bénéficiaire justifie du respect des normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique imposées par la législation. En outre, **le montant du PTZ sera majoré de 20.000 € au maximum** (décret en attente de publication : consultez votre conseiller EURO CIL Habitat Conseil pour en savoir plus) pour les acquisitions de logements neufs présentant une performance énergétique globale élevée, c'est-à-dire répondant au moins à la norme bâtiment basse consommation (BBC). Dès l'entrée en vigueur de cette norme, cette majoration sera applicable aux seuls logements dits à « énergie positive ». L'application de la première réforme sera conditionnée à l'entrée en vigueur de l'obligation pour le maître d'ouvrage de fournir à l'autorité qui a délivré le permis de construire, au moment de l'achèvement des travaux, un document -établi par un tiers indépendant- attestant qu'il a pris en compte la réglementation thermique. Cette obligation devra résulter de la loi dite « Grenelle II ».

### ■ Comment sont définies les différentes zones ?

Pour tout savoir sur les zones géographiques, consultez le « Glossaire » de notre site internet à l'adresse suivante  
<http://www.eurocil.fr/glossaire/glossaire.php?lettre=z>

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)