



Le prêt à taux zéro pour l'acquisition de logements neufs

Qui peut en bénéficier ?

Les **primo-accédants** peuvent bénéficier du PTZ¹ sous condition de ressources. Par primo-accédants, on entend un ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt et dont les revenus ne dépassent pas le plafond établi. Les plafonds de ressources applicables depuis le 1^{er} janvier 2017* sont les suivants :

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

* Les plafonds 2022 sont inchangés.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ est le plus élevé des deux montants suivants :

-Le revenu fiscal (RFR) de l'avant dernière année (N-2) précédent l'émission du prêt, des seules personnes destinées à occuper le logement,

-Un « plancher » égal au montant de l'opération divisé par 9.

Ce plafond, auquel est appliqué ensuite un coefficient familial, définit la tranche de revenus des ménages, à laquelle sont associées des conditions de remboursement, et en particulier un différé de prêt (entre 5 et 15 ans selon les revenus du ménage occupant).

Quel montant ? Le montant du PTZ varie selon :

- le nombre de personnes composant le ménage,
- la nature (neuf ou existant) et le lieu de situation du bien : dans le neuf, la quotité de prêt est de 40% en zone A et B1, et de 20% en zone B2 et C ;
- le montant et la durée du ou des autres prêts concourant au financement de la même opération.

L'appréciation 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 logement²

Ex : pour une acquisition réalisée en 2021, c'est le RFR 2019 figurant sur l'avis d'imposition 2020, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

Pour quel type d'acquisition ?

Le PTZ est destiné aux personnes qui acquièrent leur résidence principale, pour financer :

- L'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf
- La construction d'un logement neuf (pouvant s'accompagner de l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement)
- La transformation de locaux non destinés à l'habitation en logement,
- 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 (BRS)
- L'acquisition d'un logement rénové dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR).
- Depuis le 15.11.2020, sont également éligibles au PTZ, les seconds occupants d'un logement neuf faisant l'objet d'un PSLA, à la double condition que le premier 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 second occupant. Dans ce cas, une attestation doit être fournie à l'établissement qui délivrera le PTZ³.

Important ! Le PTZ est cumulable avec le prêt à l'accession sociale (PAS), répondant aux mêmes plafonds de ressources, les prêts d'Action Logement et le PEL.

Lien vers le [simulateur de l'ANIL](#)

¹ La Loi de finances pour 2022 (art.87) le proroge jusqu'au 31.12.2023 sans modification des conditions d'éligibilité et d'attribution.

² Un décret à paraître modifiera à compter du 1^{er} janvier 2023 les modalités d'appréciation des ressources pour l'éligibilité au PTZ

³ Décret n°2020-1377 ; l'attestation doit être conforme à celle annexée à l'arrêté du 12.11.2020 (JO 14.11.2020)