

PRÊT IMMOBILIER

Le prêt à taux zéro 2025



La CENTRAle
DE FINANCEMENT



Le prêt à taux zéro

- Le PTZ est à destination des ménages qui achètent leur **résidence principale** et qui n'ont pas été propriétaires de celle-ci au cours des **deux dernières années**.
- Le prêt à taux zéro est un prêt d'aide à l'accession immobilière. Il est **sans intérêt et complémentaire** au financement d'un bien immobilier. Cela signifie qu'il est toujours **accompagné par un autre prêt immobilier**, il ne peut pas être utilisé pour financer la totalité d'un projet immobilier.
- Pour pouvoir obtenir cette aide, il est nécessaire de respecter certains critères et conditions de ressources.
- Il est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027

La loi de finances 2025 l'a fait évoluer en l'élargissant dans le neuf à tout le territoire, aussi bien pour l'individuel que le collectif.



La CENTRAle
DE FINANCEMENT

LES ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE

Nous devons faire attention aux points suivants qui permettent d'apprécier l'octroi d'un PTZ, de calculer son montant et ses mensualités.



La zone d'achat



Le type de bien



Le plafond du coût
de l'opération



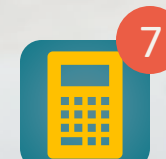
Les revenus des
emprunteurs



Les tranches de
revenus



Le calcul du
montant de prêt



Le calcul des
mensualités

Le zonage du PTZ

- Le Prêt à Taux Zéro est soumis à des **conditions d'obtention**, qui s'articulent notamment en **fonction de la localisation du bien immobilier à financer**. L'ensemble du territoire est divisé en quatre zones distinctes : **la zone A, la zone B1, la zone B2 et la zone C**.
- La **zone A** correspond aux portions du territoire où le marché **immobilier est le plus tendu**, c'est-à-dire là où il y a beaucoup plus de demandes de logements qu'il n'y a d'offres et où il est le plus difficile d'accéder à la propriété. À l'inverse, la **zone C** correspond aux portions du territoire où **devenir propriétaire est le plus accessible**.
- Le gouvernement a fait **évoluer ce zonage** à deux reprises, **en octobre 2023, puis en juillet 2024** pour reclasser des villes en zones A et B1. Ceci a permis de **rehausser les plafonds de revenus** pour pouvoir bénéficier du PTZ et d'avoir un **montant de prêt plus élevé** sur ces villes.

Lors du calcul du Prêt à Taux Zéro, les différentes zones sont prises en compte. Les plafonds de ressources et d'opérations diffèrent en fonction de chaque zone.

Les types de biens

ZONE A ET B1

Dans le neuf

Le PTZ peut financer des **logements collectifs et individuels** :

- L'acquisition ou la construction d'un logement neuf.
- Un logement achevé de moins de 5 ans et jamais habité.

Dans l'ancien

Le **PTZ ne peut pas financer un bien ancien** en zone tendue. Cependant, il y a des **exceptions** :

- La transformation d'un local existant en logement.
- Les opérations en prêt social location accession (PSLA) ou de bail réel solidaire (BRS)
- Les opérations d'accession sociale à la propriété dans le périmètre d'une zone de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
- L'achat d'un bien HLM sans condition de travaux

ZONE B2 ET C

Dans le neuf

Le PTZ peut financer des **logements collectifs et individuels** :

- L'acquisition ou la construction d'un logement neuf.
- Un logement achevé de moins de 5 ans et jamais habité.

Dans l'ancien

Le PTZ peut financer des **opérations avec travaux d'amélioration**. Ces travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération à financer :

- Les travaux d'amélioration (création, modernisation, assainissement ou aménagement de surfaces habitables ou de surfaces annexes)
- Les travaux d'économies d'énergie (sauf s'ils sont financés par un éco-PTZ).

Les exceptions citées pour les zones A et B1 sont également **valables pour les zones détendues**.

Les plafonds du coût de l'opération

Pour calculer le coût total de l'opération pour le Prêt à Taux Zéro, il est nécessaire de prendre en compte un certain nombre de postes de dépenses, comme :

- Le **prix** du bien à financer.
- Les **honoraires** de négociation à la charge de l'acquéreur.
- Le **coût des travaux** éventuels (et les honoraires qui y sont rattachés).

À savoir que les différents frais d'acte notarié ne sont pas intégrés dans le coût total de l'opération.

Une fois le coût de l'opération connu, il faut se référer au tableau des plafonds d'opérations ci-dessous, pour connaître le montant à retenir pour calculer le montant du Prêt à Taux Zéro.

Tableau des plafonds du coût de l'opération

Personnes occupant le logement	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 et plus	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

Deux cas de figure ici :

- Si le coût de l'opération ne dépasse pas ces plafonds, il faut retenir le montant calculé.
- Si le coût dépasse les plafonds, il faut retenir le montant du plafond.

Les plafonds de revenus

- Pour avoir accès au prêt à taux zéro, les **revenus des emprunteurs ne doivent pas dépasser des plafonds** de ressources.
- Pour connaître le montant pris en compte pour un ménage emprunteur, il faut comparer **deux modes de calcul** et **conserver le plus élevé des deux** :

Le cumul des revenus
fiscaux de référence de
l'année N-2

Ou

Le coût total de l'opération
divisé par 9

Tableau des plafonds de revenus

Personnes occupant le logement	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 plus	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Les tranches de ressources

- Si le montant de revenus retenu précédemment respecte les plafonds, on va **déterminer la tranche à laquelle appartient le ménage emprunteur**. Cette tranche permettra, par la suite, de déterminer le montant du prêt à taux zéro et sa durée de remboursement.
- Pour cela, nous allons **diviser le montant des revenus par un coefficient familial** pour les ramener à un individu et nous référer **au tableau de détermination de la tranche**.

Tableau des coefficients pour diviser les revenus

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

+ 0,3 par personne en plus, dans la limite de 8 personnes

Tableau des tranches de ressources ramenées à une personne

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 25 000€	≤ 21 500€	≤ 18 000€	≤ 15 000€
2	≤ 31 000€	≤ 26 000€	≤ 22 500€	≤ 19 500€
3	≤ 37 000€	≤ 30 000€	≤ 27 000€	≤ 24 000€
4	≤ 49 000€	≤ 34 500€	≤ 31 500€	≤ 28 500€

Ex: Couple qui souhaite acheter en zone A avec deux enfants et un revenu net fiscal de référence de 75 000€.
On calcule : $75\,000\text{€} / 2,1$ (coef. familial pour 4) = 35 715€

=> Il appartient à la tranche 3 quand on se réfère au tableau

Après avoir divisé les revenus par le coefficient familial, on retient la tranche à laquelle appartient le ménage accédant à la propriété.

Le calcul du montant de PTZ ^(1/2)

Nous venons de déterminer consécutivement, la zone du bien, le coût de l'opération à prendre en compte, les plafonds de revenus qui nous ont permis de trouver la tranche à laquelle appartient le ménage emprunteur.

Il faut maintenant se référer à la quotité à appliquer au coût de l'opération pour obtenir le montant maximum du PTZ.

Tableaux des quotités

Neuf Collectif	
Tranche	Quotité
1	50%
2	40%
3	40%
4	20%
Toutes zones	

Neuf individuel	
Tranche	Quotité
1	30%
2	20%
3	20%
4	10%
Toutes zones	

Ancien + Travaux	
Tranche	Quotité
1	50%
2	40%
3	40%
4	20%
Zones B2 & C	

HLM	
Tranche	Quotité
1	20%
2	20%
3	20%
4	20%
Toutes zones	

PSLA, BRS, Zone QPV / ANRU	
Tranche	Quotité
1	50%
2	40%
3	40%
4	20%
Toutes zones	

Le calcul du montant de PTZ ^(2/2)

Montant maximal du PTZ :

Coût de l'opération
retenu



Quotité

Dernière appréciation à apporter au calcul du montant :

Pour les tranches 2,3,4 : Le montant du PTZ ne peut pas être supérieur au montant du ou des prêts (d'une durée supérieure à deux ans) qui financent l'acquisition. Cela signifie qu'il peut représenter au maximum la moitié du total emprunté pour l'opération.

Pour la tranche 1 : Le montant du PTZ ne doit pas dépasser de plus de 25% le montant des autres prêts.

Exemples pour la tranche 1 : Pour une personne qui aurait un projet à hauteur de 100 000€ et appartient à la tranche 1

	Sans apport	10 K€ d'apport	12,5 K€ d'apport	20 K€ d'apport
Montant PTZ	50 000€	50 000€	48 611€	44 444€
Montant des autres prêts	50 000€	40 000€	38 889€	35 556€

Une fois le montant final du PTZ connu, il est nécessaire d'obtenir sa durée de remboursement et ses mensualités.

Le calcul des échéances

Après avoir calculé le montant du prêt à taux zéro, nous pouvons trouver sa **durée** qui est établie **en fonction la tranche** à laquelle appartient le ménage emprunteur.

- Sur les tranches 1 à 3, l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il remboursera le PTZ au début de la deuxième période.
- Pour la tranche 4, il le rembourse dès sa mise en place
- Pour évaluer la mensualité, il suffit de diviser le montant de prêt par le nombre d'années des périodes de remboursement converties en mois.

Tableau des durées de remboursement

Tranche	Capital différé en première période	Durée de la première période	Durée de la deuxième période
1	100%	10 ans	15 ans
2	100%	8 ans	12 ans
3	100%	2 ans	13 ans
4	0%	10 ans	-

Mensualité du PTZ :

Montant du prêt



Durée de
remboursement en
mois

Le calcul du PTZ peut s'avérer complexe.

Pour connaître l'**éligibilité** d'une personne à ce dispositif, n'hésitez pas à **contacter votre courtier partenaire** !

