

# CARRÉ

## De l'habitat

L'art de vivre en Duplex-Jardin®

Be happy!\*

\*Soyez heureux!

## FINANCER UN ACHAT IMMOBILIER DANS LE NEUF AVEC LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Parmi les différents types de prêt immobilier, il y a ceux qu'on appelle « aides à l'accession ». Il s'agit **d'aides allouées par l'État, réglementées et accessibles seulement sous certaines conditions.**

Ces coups de pouce complètent en général un ou plusieurs prêts comme par exemple un prêt bancaire. Le plus connu (et le plus utilisé) de ces emprunts est sans conteste **le prêt à taux zéro, ou PTZ.**



### Définition

Le PTZ est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété destiné à l'achat d'un appartement neuf, un **Duplex-Jardin® neuf** ou une maison neuve, en résidence principale.

Il vous permet de bénéficier d'un prêt immobilier **sans intérêts, ni frais de dossier**, qui vient s'ajouter à vos autres sources de financement (apport personnel, prêt bancaire, prêt d'accession sociale...)

Il vous permet également d'augmenter votre capacité d'emprunt : le PTZ fonctionne comme une **avance gratuite de l'État**, il est reconnu par les banques comme un **apport personnel**.



# Conditions

Pour pouvoir bénéficier de ce Prêt à Taux Zéro, plusieurs conditions doivent être respectées :

- Ce prêt doit permettre de financer votre **résidence principale**.
- Le logement doit être **occupé au moins 8 mois par an** dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement (sauf cas particuliers).
- Vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale durant les **2 années** précédant le prêt (sauf cas particuliers).
- Le PTZ vient en complément **d'autres prêts** et ne peut permettre à lui seul de financer la totalité de l'investissement immobilier.
- Le logement ne pourra pas être mis en **location** pendant une durée de **6 ans** (sauf cas particuliers).
- Votre situation doit faire l'objet d'une **déclaration sur l'honneur** relative à ces conditions d'habitation avant le prêt.
- Vos **plafonds de ressources** doivent être respectés et calculés en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa zone géographique\* :



## AIDE

Le montant des ressources pris en compte correspond au plus élevé des 2 montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année N-2
- ou le coût total de l'opération divisé par 9 (voir exemple ci-dessous)

## PLAFONDS DE RESSOURCES

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A bis et 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 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Actualisation février 2021

## EXEMPLE

M. et Mme MARTIN ont un enfant et souhaitent devenir propriétaire pour la première fois.

Leur choix s'est porté sur un Duplex-Jardin® neuf situé dans la commune de Mulhouse (zone B1 en Alsace) à 240 000€ TTC.

Leurs revenus fiscaux s'élèvent à 42 000€ en 2019 (N-2 pour une demande de prêt en 2021).

C'est ce montant qui est donc pris en compte pour le respect des plafonds de ressources (par rapport à 240 000€ divisé par 9 = 26 666€).

M. et Mme MARTIN sont donc éligibles au Prêt à Taux Zéro car ils sont en dessous du plafond de 51 000€ pour une famille de 3 personnes souhaitant acheter leur résidence principale en zone B1.



\* Vérifiez la zone de votre commune sur : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>



## Montant du prêt

Le montant du PTZ auquel vous aurez droit **dépend de la zone géographique du logement, du coût total (TTC) de l'opération et du nombre d'occupants.**

Le montant du PTZ permet de financer :

- jusqu'à **40%** du coût total de l'opération en **zone A bis, A et B1\***
- jusqu'à **20%** du coût total de l'opération en **zone B2 et C\***

Cependant, **des plafonds** sont appliqués sur le montant de votre bien immobilier.

## MONTANTS MAXIMUM DU PRÊT À TAUX ZÉRO

Composition du ménage	Zone A bis / A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Plafond	soit un PTZ de maximum	Plafond	soit un PTZ de maximum	Plafond	soit un PTZ de maximum	Plafond	soit un PTZ de maximum
<b>1 personne</b>	150 000 €	60 000 €	135 000 €	54 000 €	110 000 €	22 000 €	100 000 €	20 000 €
<b>2 personnes</b>	210 000 €	84 000 €	189 000 €	75 600 €	154 000 €	30 800 €	140 000 €	28 000 €
<b>3 personnes</b>	255 000 €	102 000 €	230 000 €	92 000 €	187 000 €	37 400 €	170 000 €	34 000 €
<b>4 personnes</b>	300 000 €	120 000 €	270 000 €	108 000 €	220 000 €	44 000 €	200 000 €	40 000 €
<b>5 personnes et +</b>	345 000 €	138 000 €	311 000 €	124 400 €	253 000 €	50 600 €	230 000 €	46 000 €

Actualisation février 2021



### EXEMPLE

Pour rappel, le choix de M. et Mme MARTIN se porte sur un Duplex-Jardin® neuf situé dans la commune de Mulhouse (zone B1) à 240 000€ TTC.

Pour un bien situé en **zone B1 et un ménage de 3 personnes**, le plafond déterminé par la loi est de **230 000€**. C'est donc ce montant qui sera pris en compte pour le calcul du montant du PTZ. Ce prêt permettant de financer jusqu'à **40% d'un bien en zone B1**, la famille MARTIN pourra bénéficier d'un **prêt de 92 000€\*\* à un taux de 0%**.



\* Vérifiez la zone de votre commune sur : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

\*\* Chiffres non contractuels, soumis à une étude personnalisée de votre projet.

# Durée du prêt

La durée de remboursement du PTZ dépend de tous les paramètres indiqués précédemment :

- revenus
- coût total de l'opération
- composition du ménage
- zone géographique du futur logement



Prenez le montant de vos ressources (correspond au plus élevé de la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année N-2 ou le coût total de l'opération divisé par 9) et divisez-le par le **coefficient familial** de votre ménage :

Composition du ménage	Coefficient familial
1 personne	1
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2
5 personnes	2,3
6 personnes	2,6
7 personnes	2,9
8 personnes	3,2

Le chiffre obtenu vous permet ensuite de déterminer à quelle tranche de revenus vous appartenez en fonction de la zone géographique du logement :

Tranche	Zone A bis / A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

Grâce à cette tranche, vous pouvez en déduire la durée du remboursement de votre PTZ :

Tranche	Différé de remboursement	Durée de remboursement	Durée totale du prêt
1	15 ans	10 ans	25 ans
2	10 ans	12 ans	22 ans
3	5 ans	15 ans	20 ans

Vous ne commencez à rembourser votre prêt qu'à l'issue de la période de différé (2<sup>e</sup> colonne du tableau ci-dessus).



## EXEMPLE

Avec des revenus fiscaux de 42 000€ en année N-2 et un bien en zone B1, la famille MARTIN se situe dans la tranche 3 (42 000€ divisé par un coefficient familial de 1,7 = 24 705€. En zone B1, ce montant se situe donc dans la tranche 3, entre 21 501€ et 30 000€).

La famille MARTIN commencera à rembourser leur prêt PTZ de 92 000€ après 5 ans et ce durant 15 ans. La durée totale du prêt est donc de 20 ans.

# Faites-vous accompagner

Il existe d'autres prêts aidés par l'Etat vous permettant de financer, à conditions avantageuses, **tout ou partie de votre projet**. Le plus simple, c'est d'en parler. C'est pour cela que Carré de l'Habitat a créé **Banq'O**.



## BANQ'O, POUR UN FINANCEMENT 100% GAGNANT !

- Des conseils d'experts
- Des taux bancaires optimisés
- Des démarches simplifiées
- Des délais raccourcis...

Nos experts facilitent vos démarches, vous aident à comprendre les mécanismes de prêts, à définir votre budget et à obtenir le meilleur financement grâce à nos partenaires bancaires ou de courtage.



Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



[carre-habitat.com](http://carre-habitat.com)

**CARRÉ**  
De l'habitat   
Le choix du duplex  du jardin