

**A compter du 1er octobre, le prêt à taux zéro - coup de pouce réservé aux primo-accédants qui achètent un logement neuf - fait peau neuve : les conditions d'attribution et les montants alloués changent. Le dispositif devient un peu plus favorable en zone rurale ainsi que dans les petites et moyennes agglomérations. Il perd en revanche de son attrait en Ile-de-France.**

**> Les critères d'éligibilité : davantage de bénéficiaires dans les petites villes et en zone rurale**

Les conditions de ressources restent inchangées pour ceux qui achètent en zone A et en zone B1 (Zone A : agglomération parisienne, communes chères de la Côte d'Azur, le Genevois français ; Zone B1 : agglomérations de plus de 250.000 habitants, grande couronne parisienne, les départements d'Outre-mer, la Corse, etc).

En revanche, dans la zone B2 - agglomérations de plus de 50.000 habitants -, les plafonds de revenus ont été revus à la hausse. Pour une personne seule celui-ci passe, par exemple, de 20.000 à 24.000 euros. Pour un couple sans enfant de 28.000 à 33.600 euros. Et pour un couple, avec deux enfants, de 40.000 euros à 48.000 euros.

Même revalorisation opérée en zone C (le reste du territoire). Pour être éligible au PTZ, une personne seule devra désormais avoir un revenu annuel maximum de 22.000 euros contre 18.500 euros auparavant. Le plafond passe de 37.000 à 44.000 euros pour un couple avec deux enfants.

A noter que les ressources prises en compte pour l'éligibilité au PTZ sont les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 de l'ensemble des occupants.

| NOMBRE DE PERSONNES | ZONE A    | ZONE B1  | ZONE B2  | ZONE C   |
|---------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 1                   | 36 000 €  | 26 000 € | 24 000 € | 22 000 € |
| 2                   | 50 400 €  | 36 400 € | 33 600 € | 30 800 € |
| 3                   | 61 200 €  | 44 200 € | 40 800 € | 37 400 € |
| 4                   | 72 000 €  | 52 000 € | 48 000 € | 44 000 € |
| 5                   | 82 800 €  | 59 800 € | 55 200 € | 50 600 € |
| 6                   | 93 600 €  | 67 600 € | 62 400 € | 57 200 € |
| 7                   | 104 400 € | 75 400 € | 69 600 € | 63 800 € |
| 8 et plus           | 115 200 € | 83 200 € | 76 800 € | 70 400 € |

**> Les montants de prêts accordés : coup de pouce supplémentaire dans les petites agglomérations et dans les campagne**

Les montants du prêt à taux zéro sont relevés sur l'ensemble du territoire, à l'exception de la zone A - agglomération parisienne, communes chères de la Côte d'Azur, le Genevois français – où ils sont abaissés.

Pour bien comprendre le mécanisme, rappelons que le montant de PTZ alloué se calcule en appliquant un pourcentage - variable selon les zones -, au coût de l'opération. Le coût de l'acquisition étant lui-même plafonné selon les zones d'achat et le nombre de personnes, comme le montrent les tableaux ci-dessous.

Prenons, l'exemple d'un couple de jeunes acheteurs avec deux enfants souhaitant acquérir un logement à Nantes (zone B1).

- S'il achète un bien d'une valeur de 250.000 euros, notre couple aura droit à 65.000 euros de prêt à taux zéro. Soit  $250.000 \text{ euros} \times 26\% = 65.000 \text{ euros}$

- S'il achète un bien d'une valeur de 280.000 euros, notre couple est contraint, dans ce cas, de se limiter au plafond prévu par loi de 270.000 euros pour calculer son PTZ. Soit un prêt à taux zéro de 70.200 euros ( $270.000 \text{ euros} \times 26\%$ ).

| NOMBRE DE PERSONNES | ZONE A    | ZONE B1   | ZONE B2   | ZONE C    |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1                   | 150 000 € | 135 000 € | 110 000 € | 100 000 € |
| 2                   | 210 000 € | 189 000 € | 154 000 € | 140 000 € |
| 3                   | 255 000 € | 230 000 € | 187 000 € | 170 000 € |
| 4                   | 300 000 € | 270 000 € | 220 000 € | 200 000 € |
| 5 et plus           | 345 000 € | 311 000 € | 253 000 € | 230 000 € |

| ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|--------|---------|---------|--------|
| 26 %   | 26 %    | 21 %    | 18 %   |

> **Changements de zones : favorable à quelques grandes villes**

Pour complexifier un peu plus de donne, le gouvernement a aussi prévu de modifier la carte des fameuses zones (A, B1, B2, C) dès le 1er octobre.

Ainsi 670 communes sont déclassées de la zone A aux zones B1 ou B2 ou de la zone B1 à la zone B2. Dans ces villes, les montants des PTZ seront donc mécaniquement abaissés par rapport à aujourd'hui

A l'inverse, 1.180 communes sont surclassées de C à B2, de B2 à B1. voire même de B1 à A pour quelques grandes agglomérations comme Lyon, Montpellier, Lille... Là les acheteurs pourront à l'avenir davantage emprunter.

Dans quelle zone est située votre ville ?

> **Les différés de remboursement : avantage aux couples modestes avec un enfant**

Dernière modification à prendre en compte : si la réforme maintient le possibilité de différer le remboursement du PTZ aux célibataires et jeunes couples sans enfant, elle l'élargit aux ménages avec une progéniture (la tranche 3)

Les plafonds de revenus pour bénéficier de ces différés restent toutefois bas.

Comment déchiffrer les tableaux ci-dessous ? Prenons l'exemple d'un couple avec 1 enfant (tranche 3). Il ne commencera à rembourser son prêt que 5 ans après sa souscription, s'il gagne moins 25.000 euros à Paris (zone A). Et disposera ensuite de 15 ans (en période 2) pour le solder.

| TRANCHE | CAPITAL DIFFÉRÉ | DURÉE DE LA PÉRIODE 1 | DURÉE DE LA PÉRIODE 2 |
|---------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1       | 100 %           | 14 ans                | 11 ans                |
| 2       | 100 %           | 7 ans                 | 18 ans                |
| 3       | 100 %           | 5 ans                 | 15 ans                |
| 4       | 0 %             | 16 ans                | —                     |
| 5       | 0 %             | 12 ans                | —                     |

| TRANCHE | ZONE A     | ZONE B1    | ZONE B2    | ZONE C     |
|---------|------------|------------|------------|------------|
| 1       | ≤ 20 000 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € | ≤ 13 000 € |
| 2       | ≤ 22 000 € | ≤ 19 500 € | ≤ 16 500 € | ≤ 14 000 € |
| 3       | ≤ 25 000 € | ≤ 21 500 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € |
| 4       | ≤ 28 000 € | ≤ 23 500 € | ≤ 20 000 € | ≤ 18 500 € |
| 5       | ≤ 36 000 € | ≤ 26 000 € | ≤ 24 000 € | ≤ 22 000 € |

Source : décret du 1er août 2014  
Guillaume Chazouillères

© Capital.fr