Le remboursement, par mensualités constantes, peut s'effectuer à l'issue d'une période de différé, c'est-à-dire de report des remboursements, dans les conditions suivantes :

TRANCHE	PÉRIODE DE DIFFÉRÉ	PÉRIODE DE REMBOURSEMENT À L'ISSUE DU DIFFÉRÉ	CAPITAL DIFFÉRÉ
1	10 ans	15 ans	100 %
2	8 ans	12 ans	100 %
3	2 ans	13 ans	100 %
4	Aucune	10 ans	0 %

L'appartenance de l'emprunteur à l'une de ces tranches est déterminée en fonction du montant total des ressources des personnes destinées à occuper le logement divisé par un coefficient familial :

NOMBRE DE PERSONNES	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,5	1,8	2,1	2,4

Exemple de calcul de différé de PTZ

Un ***ménage avec deux enfants*** ayant un revenu fiscal de 40 000 €, achète ou construit un logement de 252 000 €.

40 000/2,1 = 19 047

Le ménage fait partie de la tranche 1. Que ce soit en zone A ou B1, il pourra donc bénéficier d'un différé de 10 ans.

Un ménage avec deux enfants ayant un revenu fiscal de 65 000 €, achète ou construit un logement de 252 000 €.

65 000/2,1 = 30 952

Le ménage fait partie de la tranche 3 s'il achète ou construit en zone A et fait partie de la tranche 4 s'il achète en zone B1. En zone A il pourra donc bénéficier d'un différé de 2 ans, tandis qu'en zone B1, il n'aura droit à aucun différé.

Toutes les banques qui ont passé une convention avec l'Etat peuvent accorder le PTZ. Son obtention n'est pas un droit. Vous devez faire votre demande directement à la banque qui appréciera votre solvabilité et vos garanties de remboursement.

L'ADIL de La Réunion réunit l'État, le Département, la Région, les communes et les EPCI, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Le calcul du montant et des modalités de remboursement de votre PTZ peut être complexe.

Les conseillers de votre ADIL peuvent établir gratuitement dans votre commune un plan de financement dans lequel sera intégré le PTZ, ainsi que les autres aides auxquelles vous pourriez avoir droit.

adil de La Réunion

Réalisation Nicolas Gaultier - Édition avril 2024

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

02 62 41 14 24

www.adil974.com

LinkedIn / Facebook : **Adil de La Réunion**

FINANCER SON LOGEMENT

Le prêt à taux zéro à La Réunion

Dispositions applicables en 2024

L'acquisition ou la construction de sa résidence principale

L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement !

Plan de financement personnalisé sur RDV

adil de La Réunion

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêts aidé par l'État. Il est accordé sous certaines conditions de ressources aux personnes qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale. Il a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Le décret du 2 avril 2024 modifie ses modalités d'application.

Il est possible de bénéficier d'un PTZ pour :

- Pour les projets d'achat dans le neuf, seuls sont éligibles les projets en habitat collectif situées dans les zones tendues (A et B1).
- L'aménagement, avec ou sans acquisition, de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement ;
- L'acquisition de logements neufs en location-accession à la propriété immobilière (PSLA) ;
- L'acquisition de logement neufs faisant l'objet d'un contrat de BRS ;
- L'acquisition en TVA à taux réduit en zone QPV et ANRU (CGI : art. 278 sexies, III, 2°) ;
- L'acquisition d'un logement social existant.

Conditions liées à l'emprunteur

Condition de primo-accession Le PTZ est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. *(voir votre Adil pour les exceptions)*.

Conditions de ressources

Le PTZ est octroyé sous condition de ressources. Peuvent en bénéficier, les ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds qui dépendent de la taille de la famille *(Cf. tableau)*. Seul est pris en compte le nombre de personnes appelées à habiter le logement. La composition du ménage s'apprécie à la date de l'offre de prêt. Le montant total des ressources est pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt.

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A (*)	ZONE B1
1	49 000 €	34 500 €
2	73 500 €	51 750 €
3	88 200 €	62 100 €
4	102 900 €	72 450 €
5	117 600 €	82 800 €
6	132 300 €	93 150 €
7	147 000 €	103 500 €
8 et plus	161 700 €	113 850 €

L'éligibilité de l'emprunteur au prêt à taux zéro dépend du plus élevé des deux montants suivants :

- un « revenu plancher » égal au coût total de l'opération d'accession divisé par neuf.
- la somme des revenus fiscaux de référence n-2 des personnes destinées à occuper le logement (attention avis 2023 => revenus 2022).

Exemple de calcul d'éligibilité au PTZ :

En zone A : ***Un ménage avec deux enfants*** ayant un revenu fiscal de 40 000 € achète ou construit un logement de 252 000 €.

Le montant à prendre en compte est donc celui des ressources (40 000 €) car il est plus élevé que le revenu plancher (252 000 € / 9 = 28 000 €). Ce ménage respecte le plafond de 102 900 € Il est donc éligible au PTZ.

En zone B1 : ***Un ménage avec deux enfants*** ayant un revenu fiscal de 40 000 € achète ou construit un logement de 252 000 €.

Le montant à prendre en compte est donc celui des ressources (40 000 €) car il est plus élevé que le revenu plancher (252 000 € / 9 = 28 000 €). Ce ménage respecte le plafond de 72 450 € Il est donc éligible au PTZ.

MONTANT DU PRÊT À TAUX ZÉRO

Le montant du prêt est égal au produit d'une quotité appliquée au montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond.

Les plafonds d'opération pris en compte :

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B1
1	150 000 €	135 000 €
2	225 000 €	202 500 €
3	270 000 €	243 000 €
4	315 000 €	283 000 €
5 et plus	360 000 €	324 000 €

Depuis le 1er avril 2024, la quotité de prêt à taux zéro (de 20 à 50 %) est fixée en fonction du type d'opération et de l'appartenance de l'emprunteur à l'une des tranches de ressources suivantes :

TRANCHE	ZONE A	ZONE B1
1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €
2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €
4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €

Exemple de calcul du montant du PTZ

Pour un ***ménage avec deux enfants*** en zone A dont les ressources ne dépassent pas 25 000 euros, le montant du PTZ est de :

- *100 000 € si le montant de l'opération est de 200 000 € (200 000 x 50 %) (contre 80 000 euros auparavant) ;*
- *141 500 € si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 283 000 € (283 000 x 50 %)*

OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant une durée de 6 ans minimum à compter de la déclaration d'achèvement du chantier ou de l'acquisition du logement.
** Pour les exceptions à ce principe, contacter l'ADIL.*

FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Le PTZ est un prêt complémentaire à un prêt principal. Il doit, à ce titre, se cumuler avec l'un des prêts suivants : prêt bancaire, prêt Action Logement, prêt social de location accession (PSLA), prêt d'épargne logement (PEL), prêt d'accession social (PAS), prêt conventionné (PC)...

LE REMBOURSEMENT DU PTZ

Le PTZ présente trois avantages en comparaison avec un prêt classique : Son remboursement est sans intérêts. Comme son nom l'indique, avec un PTZ, l'argent est prêté à 0 %. Le remboursement se limite donc au montant du capital prêté. Les seuls frais sont ceux de l'assurance décès invalidité qui correspondent à une garantie pour les proches de l'emprunteur en cas d'évènements graves. La durée de remboursement est longue.