

Le PTZ bénéficie d'un différé de remboursement.

Vous ne commencez à rembourser le PTZ qu'au bout d'un certain nombre d'années, ce qui vous permet d'emprunter plus sur le prêt principal et donc d'augmenter votre budget.

La durée de ce différé varie, selon les revenus de l'emprunteur et un coefficient familial appliqué en fonction du ménage :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Quotient familial (€)	Durée totale du PTZ	Durée du différé	Durée de remboursement à l'issue du différé
Inférieur à 19 500	25 ans	15 ans	10 ans
De 19 501 à 21 500	22 ans	10 ans	12 ans
De 21 501 à 30 000	20 ans	5 ans	15 ans

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 Conseil Départemental, la Région, 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 l'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.

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : www.adil974.com

FINANCER SON LOGEMENT

Le prêt à taux zéro ancien à la Réunion

Dispositions applicables en 2017

L'acquisition et l'amélioration de sa résidence principale

L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement



Plan de financement personnalisé sur RDV



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 propriétaire de leur résidence principale.

OPERATIONS ELIGIBLES AU DISPOSITIF

Dans le parc ancien, il est possible de bénéficier d'un PTZ pour l'**achat et la réhabilitation** d'un logement existant. Depuis 2016, ce PTZ est ouvert à l'ensemble des communes.

Le montant des travaux doit représenter **au minimum 25 % du coût total de l'opération** pour obtenir un PTZ. Il peut s'agir d'une extension du logement existant, de travaux de modernisation, de travaux d'assainissement... Ces travaux doivent être réalisés dans les trois ans à compter de l'offre de prêt.

Le logement financé par un PTZ doit constituer la résidence principale de l'emprunteur durant une période de 6 ans à compter du versement du prêt.

CONDITIONS LIEES A 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.
Pour les exceptions à ce principe, contactez l'ADIL.

Conditions de ressources

Le PTZ est octroyé sous condition de ressources.

Peuvent en bénéficier les ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources 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. L'éligibilité de l'emprunteur au prêt à taux zéro dépend du **plus élevé** des deux montants suivants :

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

Nombre de personnes du ménage	Plafonds de ressources (en €)
1	30 000
2	42 000
3	51 000
4	60 000
5	69 000
6	78 600
7	87 400
8 et plus	96 000

Exemple de calcul d'éligibilité au PTZ

Un ménage avec deux enfants ayant un revenu fiscal de 29 000 € achète un logement de 100 000 € sur lequel il réalise 40 000 € de travaux.

Le montant à prendre en compte est donc celui des ressources (29 000 €) car il est plus élevé que le revenu plancher (140 000 € / 9 = 15 555 €).

Ce ménage respecte le plafond de 52 000 € et les travaux représentent bien au moins 25 % du coût d'opération. Il est donc éligible au PTZ.

MONTANT DU PRET À TAUX ZERO

Le montant du PTZ ne peut dépasser un double plafond :

1 - Le PTZ est calculé sur la base d'un pourcentage du montant de l'investissement : il ne peut être supérieur à 40 % du coût total de l'opération, lui-même plafonné en fonction du nombre de personnes composant le ménage.

2 - Il ne peut être supérieur à 100 % du montant du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

Nombre de personnes occupant le logement	Montant maximum du PTZ en €	Coût total de l'opération (en €)
1	54 000	135 000
2	75 600	189 000
3	92 000	230 000
4	108 000	270 000
5 et plus	124 400	311 000

Exemple de calcul du montant du PTZ

*Pour un ménage avec deux enfants le montant du PTZ est de :
- 80 000 € si le montant de l'opération est de 200 000 € (200 000 x 40 %);
- 108 000 € si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 270 000 € (270 000 x 40 %).*

FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le PTZ est un prêt complémentaire à un prêt principal. Il peut, à ce titre, se cumuler avec : un prêt bancaire, prêt Action Logement, prêt social de location accession, prêt d'épargne logement, prêt d'accession social (PAS), prêt conventionné...

Vous pouvez également bénéficier d'une allocation logement (AL) qui vous aidera à rembourser vos prêts.

Enfin, le PTZ est cumulable avec le dispositif de défiscalisation Girardin résidence principale, qui vous permet de réduire le montant de votre impôt sur le revenu.

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. D'un point de vue financier, il vous «rapporte» même de l'argent du fait de l'inflation, même lorsque celle-ci est faible.

Les seuls frais sont ceux de l'assurance décès invalidité qui correspond à une garantie pour les proches de l'emprunteur en cas d'évènements graves.

La durée de remboursement est longue.

Le PTZ est avantageux car son remboursement s'étale sur une durée de 5 à 15 ans, à laquelle il faut ajouter une première période de différé de remboursement. Ainsi la durée totale du prêt est de 20 à 25 ans.