

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'augmenter votre budget en empruntant plus sur le prêt principal.

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 et +	6	7	8+
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Quotient familial = $\frac{\text{revenu net imposable ou revenu plancher}}{\text{coefficient familial}}$

Quotient familial (€)	Durée totale du PTZ	Durée du différé	Durée de remboursement à l'issue du différé
Jusqu'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

Exemple de calcul du différé de remboursement

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

Le quotient familial sera calculé comme ci-après :
 $40\,000 \text{ €} / 2 = 20\,000 \text{ €}$

Ce ménage relève de la 2ème tranche et bénéficiera d'un différé de 10 ans au terme duquel il remboursera son prêt à taux zéro sur 12 ans, soit une durée totale de 22 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 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 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 à La Réunion

Dispositions applicables à partir de 2018

L'acquisition ou la construction 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 propriétaires de leur résidence principale. Le PTZ a été prolongé jusqu'au 31.12.2021.

OPERATIONS ELIGIBLES AU DISPOSITIF

Il est possible de bénéficier d'un PTZ pour :

- la construction d'un logement,
- l'achat d'un logement neuf,
- la transformation d'un local (bureau, garage...) en logement,
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire n'ayant jamais été occupé*,
- l'acquisition d'un logement neuf effectuée dans le cadre d'une location-accession*,
- l'acquisition de sa résidence principale par l'achat de parts de SCI ou de démembrements de propriété (usufruit, nue propriété)*.

* Pour plus de précisions sur ces cas, contactez l'ADIL.

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 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. 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 2019 => revenus 2018).

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	78 000
7	87 000
8 et plus	96 000

Exemple de calcul d'éligibilité au PTZ

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 60 000 €
Il est donc éligible au PTZ.

MONTANT DU PRET A 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 finançant 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 %).

OBLIGATION 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, contactez l'ADIL.

FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES

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. 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 correspondent 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 10 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.