



**Doublment du Prêt à 0 % dans le neuf pour la période  
du 15 janvier 2009 au 31 décembre 2009**

*Décrets n° 2008-1365 et n° 2008-1366 du 19.12.08: JO du 20.12.08*

Le doublment du Prêt à 0 % (PTZ) dans le neuf a été annoncé par le Président de la République à Douai le 4 décembre 2008. La mise en œuvre de cette mesure nécessitait des modifications réglementaires et une modification législative (qui interviendra avec la loi de finances rectificative pour 2008).

Deux décrets sont parus au Journal officiel du 20 décembre. Ils modifient ou complètent les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et permettent à compter du 15 janvier 2009 (date d'émission de l'offre) un doublment effectif du PTZ pour les logements neufs (métropole et DOM).

Les offres de prêt PTZ pour les logements anciens ne sont pas concernées par les nouvelles mesures. De même les plafonds de ressources PTZ ne sont pas modifiés.

**Opérations concernées par le doublment du PTZ**

*CCH art R 318.2*

Au sens de la réglementation PTZ sont considérés comme portant sur un logement neuf les opérations suivantes :

- la construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Les autres logements sont qualifiés d' « anciens ».

**Nouveau calcul du montant de base du PTZ et revalorisation du coût plafond d'opération pour les logements neufs**

Pour permettre un doublment effectif du PTZ dans le neuf, le calcul du montant de base PTZ ainsi que le montant plafond d'opération sont modifiés.

Le montant de base<sup>1</sup> du prêt à 0 % est égal au plus petit résultat des deux calculs suivants (*CCH art R 318-10*):

- 100 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération. les prêts familiaux qui font l'objet d'un acte notarié sont pris en compte.
- 30 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un prix maximal qui varie en fonction de la taille de la famille, de la localisation géographique du logement et du caractère neuf ou ancien de l'opération. Ce taux est porté à 40 % dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles (*CCH : art. R. 318-8*). Ces zones sont définies par la loi du 4.2.95 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Il n'est pas possible de demander un prêt à 0 % d'un montant inférieur au résultat obtenu.

Le montant plafond d'opération pris en compte pour le calcul du montant de base du PTZ est revalorisé en fonction des zones A, B et C<sup>2</sup>. Par ailleurs, la zone B est différenciée de la zone C (*CCH : art R 318.30*).

Le coût réel de l'opération peut, quant à lui, dépasser ce prix maximal qui sert à déterminer le montant maximum du prêt à 0 %.



Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement neuf								
	Prix maximum pris en compte (en €)			Montant maximum de PTZ (en €)*			Montant maximum en ZFU ZUS (en €)*		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1	107.000	88.000	69.000	32.100	26.400	20.700	42.800	35.200	27.600
2	150.000	126.500	103.000	45.000	37.950	30.900	60.000	50.600	41.200
3	167.000	143.000	119.000	50.100	42.900	35.700	66.800	57.200	47.600
4	183.500	159.000	134.500	55.050	47.700	40.350	73.400	63.600	53.800
5	200.500	175.500	150.000	60.150	52.650	45.000	80.200	70.200	60.000
6 et plus	217.000	191.500	165.500	65.100	57.450	49.650	86.800	76.600	66.200

(\*) Hors majoration du PTZ pour les ménages à ressources très modestes dans les DOM. Pour mémoire, dans les DOM et dès lors que le ménage justifie de ressources très modestes inférieures ou égales à 60 % du plafond de ressources PTZ (zone B), le montant du PTZ est majoré (40% du coût d'opération dans la limite du plafond de la zone B ci-dessus – ce taux est porté à 50% dans les ZUS ou ZFU).

### Conditions de remboursement du PTZ

*CCH art R 318.12 318.31 et 318.32*

Les périodes de remboursement du PTZ dans le neuf sont significativement allongées.

Jusqu'à présent, les conditions de remboursement du PTZ étaient déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur et tenaient compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant pour la même opération. A compter du 15 janvier 2009, les conditions de remboursement sont aussi fonction de la localisation du logement et du caractère ancien ou neuf de l'opération.

### Logement neuf sans majoration

Revenu fiscal de référence (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B et C			
moins de 23.688	moins de 15.801	312 mois 26 ans	216 mois 18 ans 100 % du prêt	96 mois 8 ans
-	de 15.801 à 19.750	288 mois 24 ans	216 mois 18 ans 75 % du prêt	72 mois 6 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	228 mois 19 ans	180 mois 15 ans 50 % du prêt	48 mois 4 ans
43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	144 mois 12 ans	PAS DE DIFFERE	
-	31.589 et plus	108 mois 9 ans		



### Logement neuf avec majoration ENL (aide à l'accèsion des collectivités locales) ou en ZFU ou ZUS

Revenu fiscal de référence (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B et C			
moins de 23.688	moins de 15.801	360 mois 30 ans	216 mois 18 ans 100 % du prêt	144 mois 12 ans
-	de 15.801 à 19.750	324 mois 27 ans	252 mois 18 ans 75 % du prêt	108 mois 9 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	252 mois 21 ans	180 mois 15 ans 50 %	72 mois 6 ans
43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	192 mois 16 ans	PAS DE DIFFERE	
-	31.589 et plus	144 mois 12 ans		

Dans les DOM et dès lors que le ménage justifie de ressources très modestes inférieures ou égales à 60 % des plafonds de ressources de la zone B, la durée de remboursement du PTZ est allongée de trois ans par rapport aux durées indiquées dans les tableaux ci-dessus (CCH art R 318.26).

#### Entrée en vigueur

Les dispositions sont applicables aux offres de prêt émises entre le 15.1.09 et le 31.12.09.

Pour mémoire le dispositif du PTZ mis en place par loi de finances pour 2005 est applicable jusqu'au 31.12.09.

---

#### Notes

1. Le montant du PTZ est égal au montant de base de l'avance éventuellement majoré pour les opérations d'accèsion sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accèsion sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

2. Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'[arrêté du 19.12.03](#) (JO du 21.12.03), modifié par l'[arrêté du 10.8.06](#) (JO du 11.8.06).

