

Prêt à taux zéro plus : les barèmes pour 2012

J'aime < 82

4

Le « Prêt à taux zéro plus » est un dispositif d'aide à l'accession mis en place par le ministère du logement à compter du 1er janvier 2011 et qui a été « *recentré sur le neuf* » à compter du 1er janvier 2012. Cette page présente les principales modalités financières du PTZ 2012.

Cette page a été mise à jour suite à la publication du décret 2011-2059 du 30 décembre 2011 comportant les barèmes du PTZ pour 2012. Voir les [textes officiels sur le PTZ](#).

Le principe du Prêt à taux zéro plus

Globalement, le prêt à taux zéro + est réservé aux personnes qui financent l'acquisition de leur première résidence principale. Plus exactement, ce sont les personnes n'ayant pas été propriétaires de leur logement dans les deux ans précédant l'offre de prêt ainsi que les personnes en invalidité, handicapées ou victime de catastrophes. Voir les [conditions pour bénéficier d'un PTZ plus](#).

Le bien immobilier concerné par l'opération doit [devenir obligatoirement la résidence principale](#) des personnes déclarées dans l'opération. A compter du 1er janvier 2012, il peut s'agir de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf ou de la revente d'un logement social à son locataire. Le financement d'un logement ancien n'est plus possible. En revanche, à compter du 1er juin 2012, l'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux de rénovation de grande ampleur pourra être assimilé à un logement neuf. Voir la liste des [opérations finançables par un PTZ plus](#).



Conditions de ressources

La version 2012 du Prêt à taux zéro réintroduit des conditions de ressources pour accéder au dispositif.

Les revenus retenus

Le montant total des ressources à prendre en compte pour l'offre de PTZ+ est le plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper à titre principal le logement, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt. (C'est à dire ceux de l'année fiscale 2010, déclarés et payés en 2011, pour une offre en 2012)
- Le coût total de l'opération divisé par 10.

Voir également les cas particuliers des [revenus à prendre en compte dans le PTZ+](#).

Plafond des ressources

Plafond de ressources (à compter du 1er janvier 2012)				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43.500 €	30.500 €	26.500 €	26.500 €
2	60.900 €	42.700 €	37.100 €	37.100 €
3	73.950 €	51.850 €	45.050 €	45.050 €
4	87.000 €	61.000 €	53.000 €	53.000 €
5	100.050 €	70.150 €	60.950 €	60.950 €
6	113.100 €	79.300 €	68.900 €	68.900 €
7	126.150 €	88.450 €	76.850 €	76.850 €
8 ou plus	139.200 €	97.600 €	84.800 €	84.800 €

Montant du Prêt à taux zéro plus

Le montant du PTZ+ est calculé en multipliant le montant de l'opération par une quotité.

Montant de l'opération

Le montant de l'opération englobe le coût de l'opération d'acquisition du bien, incluant notamment les travaux (hors [eco-ptz](#)) et les frais d'agence dans l'ancien ou le coût du terrain dans le neuf, mais à l'exclusion des [frais de notaire](#) (frais d'acte notarié, frais de garantie) et des frais bancaires (des autres prêts). Voir ce qui est retenu dans le [montant total de l'opération en PTZ+](#).

Le montant de l'opération retenu pour calculer le montant du PTZ+ est limité par les plafonds réglementaires suivants :

Montant maximum retenu pour l'opération (en vigueur en 2011 et 2012)								
Nombre de personnes	Logement neuf				Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156.000 €	117.000 €	86.000 €	79.000 €	124.000 €	93.000 €	86.000 €	79.000 €
2	218.000 €	164.000 €	120.000 €	111.000 €	174.000 €	130.000 €	120.000 €	111.000 €
3	265.000 €	199.000 €	146.000 €	134.000 €	211.000 €	158.000 €	146.000 €	134.000 €
4	312.000 €	234.000 €	172.000 €	158.000 €	248.000 €	186.000 €	172.000 €	158.000 €
5 et plus	359.000 €	269.000 €	198.000 €	182.000 €	285.000 €	214.000 €	198.000 €	182.000 €

La quotité

La quotité à appliquer sur le montant retenu de l'opération est fonction du caractère neuf ou ancien du logement, de la zone géographique et de la performance énergétique de ce logement.

Quotité (Logement situé en France métropolitaine à compter du 1er janvier 2012)

Zone géographique	Logement neuf		Logement HLM ancien
	Logement BBC	Logement non BBC	Quel que soit le niveau de performance énergétique
Zone A	38%	26%	
Zone B1	33%	21%	
Zone B2	29%	16%	10%
Zone C	24%	14%	

Voir comment est déterminé la [quotité du PTZ+](#).

Limitation du montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ ne doit pas dépasser non plus le montant total des autres prêts, d'une durée de deux ans et plus, finançant l'opération. Ou autrement dit :

- par rapport au montant retenu de l'opération, le PTZ+ ne doit pas représenter plus de la moitié du financement,
- plus l'apport personnel est important, plus le montant du PTZ+ sera réduit.

Les durées de remboursement du prêt à taux zéro plus

Les durées de remboursement du Prêt à taux zéro + s'échelonnent de 25 ans (pour les personnes les plus modestes) à 8 ans (pour les plus aisées) avec 6 profils différents de remboursement. Le premier profil de remboursement comporte une période de différé partiel. En 2011, il existait 10 profils de remboursement entre 30 ans et 5 ans (sans limitation de ressources).

Les différents profils de remboursement (à compter du 1er janvier 2012)					
Profil	Durée totale de remboursement du PTZ+	Période 1		Période 2	
		Durée	Capital à rembourser	Durée	Capital à rembourser
1	25 ans	23 ans	85%	2 ans	15%
2	23 ans	23 ans	100%	-	-
3	20 ans	20 ans	100%	-	-
4	16 ans	16 ans	100%	-	-
5	12 ans	12 ans	100%	-	-
6	8 ans	8 ans	100%	-	-

Détermination du profil de remboursement

La détermination du profil de remboursement à utiliser dépend, d'une part, du montant total des ressources (voir en haut de page) divisé par un [coefficient familial](#), et d'autre part, du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation géographique. Le profil est ainsi déterminé en fonction du tableau suivant :

Détermination du profil de remboursement à appliquer (à compter du 1er janvier 2012)		
Numéro de	Logement neuf	Logement HLM ancien

profil	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23.000 €	≤ 18.000 €	≤ 14.000 €	≤ 11.500 €	≤ 20.500 €	≤ 16.000 €	≤ 12.500 €	≤ 11.500 €
2	≤ 25.500 €	≤ 19.500 €	≤ 15.000 €	≤ 13.000 €	≤ 23.000 €	≤ 18.000 €	≤ 14.000 €	≤ 13.000 €
3	≤ 28.500 €	≤ 21.500 €	≤ 16.500 €	≤ 14.000 €	≤ 25.500 €	≤ 19.500 €	≤ 15.000 €	≤ 14.000 €
4	≤ 31.000 €	≤ 23.500 €	≤ 18.000 €	≤ 15.000 €	≤ 28.500 €	≤ 21.500 €	≤ 16.500 €	≤ 15.000 €
5	≤ 36.000 €	≤ 26.000 €	≤ 20.000 €	≤ 18.500 €	≤ 31.000 €	≤ 23.500 €	≤ 18.000 €	≤ 16.500 €
6	≤ 43.500 €	≤ 30.500 €	≤ 26.500 €	≤ 26.500 €	≤ 43.500 €	≤ 30.500 €	≤ 26.500 €	≤ 26.500 €

Exemple : un couple sans enfants ayant un revenu fiscal de référence de 30.000 euros pour un logement neuf en zone A. Le revenu à prendre en compte pour déterminer le profil de remboursement est de 21.429 euros (soit 30.000 divisé par 1,4), ce qui correspond à un profil numéro 1.

Modulation du prêt à taux zéro plus

Par ailleurs, il est possible de moduler le PTZ+, à la demande de l'emprunteur (voir [l'attestation à fournir](#)) :

- en réduisant au maximum de moitié le montant du PTZ lorsque le total des périodes de remboursement est inférieur ou égal à 8 ans (soit le dernier profil de remboursement pour 2012).
- en réduisant la première période de remboursement jusqu'à un minimum de 4 ans.

Voir : le [simulateur de prêt à taux zéro plus](#), les [textes de références du PTZ+](#), les [sanctions prévues sur le PTZ+](#) en cas de non-respect des obligations ou de fausses déclarations, le [PTZ avant 2011](#).

© cbanque.com - FV janvier 2011 - mis à jour le 31 décembre 2011 - Droits réservés.