

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le prêt à Taux zéro % de l'Etat.

- 1** Que peut-on financer avec un prêt à Taux zéro % ?
- 2** Quelles sont ses contraintes d'un prêt immobilier à taux zéro?
- 3** Comment en bénéficier ?
- 4** Combien peut-on vous prêter ?
- 5** Majoration du prêt à Taux zéro.
- 6** Majoration du prêt à Taux zéro dans les DOM.
- 7** Les prêts complémentaires.
- 8** Comment se passe le remboursement d'un crédit à taux zéro ?
- 9** Quelles sont les démarches à suivre ?
- 10** En résumé.
- 11** Nos simulateurs.
- 12** Questions / Réponses.
- 13** Annexe - Normes de surface et d'habitabilité du prêt à Taux zéro.

1 - Que peut-on financer avec un prêt à Taux zéro % ?

Ce prêt d'Etat vient compléter un ou plusieurs prêts pour financer l'acquisition d'une résidence principale. Ce prêt très attractif permet de ne pas payer d'intérêts sur le montant emprunté et peut être considéré par les banques comme un « apport personnel ». De même, sous certaines conditions, son remboursement peut être différé sur une période pouvant aller jusqu'à 18 ans. C'est l'Etat qui choisit combien mais aussi comment rembourser ce crédit.

Les opérations immobilières autorisées :

- La construction ou l'achat d'un logement neuf jamais occupé.
- L'acquisition et l'aménagement en logement d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges...).
- L'aménagement en logement d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges...).
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession.
- L'acquisition d'un logement ancien (ayant déjà été occupé), avec ou sans travaux.

Note : Les travaux pris en compte sont ceux prévus lors de l'acquisition et ceux dont le but est la mise aux normes d'habitabilité et de surface du logement. Dans ce cas, après travaux, le logement devra répondre aux normes de surface et d'habitabilité.

Dans le cas d'un logement ayant plus de 20 ans, un état des lieux devra être réalisé à la charge de l'acquéreur et annexé au contrat de prêt. Celui-ci attestera de la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité requises par la

réglementation. Il devra être établi par un professionnel, architecte, métreur, géomètre, expert immobilier, agréé par l'établissement prêteur, et titulaire d'une assurance professionnelle.

Remarque :

Les dépendances des logements sont finançables dans la mesure où elles font partie d'une opération immobilière elle-même financée par un prêt à 0 %. Ce prêt ne peut pas être accordé pour des travaux d'agrandissement seuls.

En savoir plus :

Consultez les sections [location accession](#), [apport personnel](#) ou l'annexe [normes de surface et d'habitabilité](#)

2 - Quelles sont ses contraintes d'un prêt immobilier à taux zéro?

Au cours du remboursement :

Tant que le prêt à Taux zéro % n'est pas intégralement remboursé, le logement acquis ne peut être :

- transformé en local commercial ou professionnel ;
- affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- utilisé en résidence secondaire ;
- occupé à titre d'accessoire du contrat de travail.

En cas de destruction du logement avant la fin du remboursement du prêt à Taux zéro%,

le maintien du prêt est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans, à compter de la date du sinistre.

Conditions d'occupation du logement :

Le logement devra être occupé au minimum 8 mois par an par l'emprunteur (et les Co-emprunteurs) sauf en cas :

- d'obligation de déplacement lié à l'activité professionnelle ;
- de raison de santé ;
- de force majeure.

Il doit être occupé dans un délai d'un an, suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement (si postérieure).

Ce délai est porté à 6 ans quand le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur, à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions définies ci-après.

Conditions de location durant le remboursement du prêt à Taux zéro % :

➤ Pour une durée maximale de six ans dans le cas de :

- mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- décès ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la COTOREP ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE ;

➤ Le locataire, à la date d'entrée dans les lieux, ne doit pas avoir des ressources dépassant les plafonds du prêt à 0 %.

➤ Les loyers ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération (prix maximum d'opération), ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations sur la dernière année de l'indice INSEE (le coût de la construction).

➤ L'évolution du loyer obéit aux révisions de droit commun.

➤ La location doit être déclarée à l'établissement de crédit et à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement.

Conditions en cas de vente ou donation :

En cas de vente ou de donation du logement, le capital restant dû du prêt à **Taux zéro** % doit être remboursé au plus tard au moment de l'accomplissement de la publicité foncière.

3 - Comment bénéficier du nouveau prêt à taux zéro ?

Conditions liées au type d'acquéreur :

Le prêt à taux 0 % est uniquement accordé à des personnes physiques, il ne sera pas consenti pour :

- une société civile immobilière ;
- un groupement foncier agricole ;
- l'achat de valeurs mobilières pour financer de l'immobilier ;
- l'achat de parts de coopératives.

Conditions de non-propriété :

L'emprunteur (et les co-emprunteurs) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Des exceptions sont faites lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants est :

- > Titulaire d'une carte d'invalidité (classé en deuxième ou troisième catégorie du Code de la sécurité sociale).
- > Bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation spéciale.
- > Victime d'une catastrophe rendant définitivement inhabitable sa résidence principale, entraînant l'application :
 - de la loi du 13.7.82 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
 - de l'article L. 122.7 du Code des assurances pour des dommages causés dus aux tempêtes, ouragans et cyclones ;
 - du 1er alinéa de l'article L. 128.1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques. Dans ce cas, la demande de prêt doit être faite dans les deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenue du sinistre.

Remarque :

Sont considérés comme n'étant pas propriétaires de leur résidence principale :

- les nu-propriétaires ;
- les usufruitiers ;
- les titulaires d'un bail emphytéotique ou à construction ;
- les propriétaires de parts de sociétés civiles immobilières ;
- les titulaires d'un contrat de location accession (avant la levée de l'option).

Les pièces justificatives à apporter sont détaillées en fonction du statut d'occupation.

Conditions liées aux revenus :

Le montant du prêt à **Taux zéro** est déterminé par le revenu fiscal de référence du foyer, le nombre de personnes dans le foyer et la zone géographique du logement dont vous souhaitez devenir propriétaire. Ce montant (revenu fiscal de référence) est établi à partir des revenus déclarés en mars de chaque année.

Ces plafonds sont à comparer avec les revenus fiscaux du ménage. Le "ménage" est constitué au moment de l'émission de l'offre de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

- > Pour une offre de prêt émise entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt). En effet, jusqu'au 31 mars, date de la déclaration de revenus, il n'est pas possible de déterminer les revenus de l'année N-1.

Exemple : Pour un prêt sollicité en février 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2004 (déclarés en mars 2005).

- > Pour une offre de prêt émise entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-1 (l'année précédant l'offre de prêt).

Exemple : Pour un prêt sollicité en mai 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2005 (déclarés en mars 2006).

Pour les personnes soumises au régime du forfait agricole, les ressources sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu en cours d'année ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu l'année précédant celle de l'émission de l'offre.

Plafonds des ressources maximums :

-- Plafonds des ressources maximums dans le cadre du PTZ --

Taille du ménage	Zone A	Zone B ou C
1 personne	31.250 €	23.688 €
2 personnes	43.750 €	31.588 €
3 personnes	50.000 €	36.538 €
4 personnes	56.875 €	40.488 €
5 personnes et +	64.875 €	44.425 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende

zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Remarque :

Depuis le 1er Janvier 1996, la ville de Paris double le montant du prêt à taux 0 %. Il est réservé aux personnes habitant Paris depuis au moins trois ans. Pour plus d'informations, consultez sur notre site la section : [Prêt Paris Logement](#).

4 - Combien peut-on vous prêter à taux zéro ?

Le montant du prêt :

Il est calculé en fonction du revenu fiscal de référence du ménage, de la taille du ménage et de la zone d'achat.

Le montant le moins élevé des deux calculs suivants sera le maximum du prêt accordé :

- 20 % du prix de l'opération (30 % dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles) ;
- 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans.

Plafonds d'emprunt :

-- Emprunt maximum accordé dans le logement Neuf pour un PTZ --

Taille du ménage	Emprunt Max. Zone A	Emprunt Max. Zone B ou C
1 personne	16.000 €	11.000 €
2 personnes	22.500 €	16.500 €
3 personnes	25.000 €	19.000 €
4 personnes	27.500 €	21.500 €
5 personnes	30.000 €	24.000 €
6 personnes et +	32.500 €	26.500 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

-- Emprunt maximum accordé dans le logement Ancien pour un PTZ --

Taille du ménage	Emprunt Max. Zone A	Emprunt Max. Zone B	Emprunt Max. Zone C
1 personne	14.400 €	8.800 €	8.250 €
2 personnes	20.250 €	13.200 €	12.375 €
3 personnes	22.500 €	15.200 €	14.250 €
4 personnes	24.750 €	17.200 €	16.125 €
5 personnes	27.000 €	19.200 €	18.000 €
6 personnes et +	29.250 €	21.200 €	19.875 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende

zone A bis	Paris et communes limitrophes.
-------------------	--------------------------------

zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Exemple 1 :

Pour un ménage de 2 personnes :

- voulant acquérir un logement neuf de 140.000 € ;
- en zone A ;
- avec un apport personnel de 15.000 € ;
- un crédit classique principal d'environ 100.000 €.

Le montant total qu'ils doivent emprunter est de 125.000 € (140.000 – 15.000).

Le montant le moins élevé des deux calculs suivants pourra être accordé dans la limite des plafonds:

- 20 % du prix de l'opération de 140.000 € : 28.000 € ;
- 50 % des autres prêts supérieurs à 2 ans (ici 100.000 €): 50.000 €.

➤ Comme les deux calculs sont supérieurs au plafond, il leur sera accordé, pour un crédit à taux 0 %, le montant plafonné de 22.500 €. Ils devront donc réaliser un crédit classique pour un montant de 102.500 € (125.000 – 22.500).

Exemple 2 :

Pour un ménage de 3 personnes :

- voulant acquérir un logement neuf de 90.000 € ;
- en zone A ;
- avec un apport personnel de 15.000 € ;
- un crédit classique principal d'environ 50.000 €.

Le montant total qu'ils doivent emprunter est de 75.000 € (90.000 – 15.000).

Le montant le moins élevé des deux calculs suivants pourra être accordé dans la limite des plafonds:

- 20 % du prix de l'opération de 90.000 € : 18.000 € ;
- 50 % des autres prêts supérieurs à 2 ans (ici 50.000 €): 25.000 €.

➤ Le plafond d'emprunt maximum étant de 25.000 €, il leur sera accordé, pour un crédit à taux 0 %, le montant le moins élevé de 18.000 €. Ils devront donc réaliser un crédit classique pour un montant de 57.000 € (75.000 – 18.000).

5 - Majoration du prêt à Taux zéro.

Depuis le 1er janvier 2007, les collectivités territoriales peuvent octroyés une aide à l'accession sociale à la propriété pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf prenant la forme d'une majoration du prêt à taux 0 % (sous réserve de ressources).

Conditions liées au type d'opération.

Les opérations d'accession suivantes sont considérées comme portant sur un logement neuf :

- la construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement en 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.

Conditions relatives aux caractéristiques des aides locales

La majoration du prêt à taux 0 % ne sera accordée que si l'aide est attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

L'aide peut être accordée par :

- une commune,
- un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre,
- un département,
- une région,
- un syndicat intercommunal,
- un département et une commune,
- plusieurs communes ne constituant pas un établissement public de coopération intercommunale,
- ...

L'aide doit obligatoirement prendre la forme soit :

- d'une subvention ;
- d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché ;
- soit d'une mise à disposition du terrain d'implantation du logement moyennant un loyer ou une redevance qui n'excède pas 15 euros par an.

Note : Cette mise à disposition s'effectue par bail emphytéotique ou bail à construction (bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance).

Pour les deux premières formes d'aides, le montant de la subvention accordée ou le coût de la bonification supporté par la collectivité locale doit être supérieur ou égal à :

Le montant supporté par la collectivité locale doit être supérieur ou égal à :		
Taille du ménage	Zone A	Zone B ou C
Entre 1 et 3 personnes	4.000 €	3.000 €
4 personnes et plus	5.000 €	4.000 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Note : le seuil précédant doit prendre en compte le total des aides (subvention ou bonification) dont bénéficie l'emprunteur. Celui-ci doit prouver que la collectivité locale lui a octroyé une aide au moyen d'une attestation établie par la collectivité concernée.

Conditions liées aux ressources de l'emprunteur.

Plafonds de ressources à respecter pour bénéficier de la majoration du montant du nouveau prêt à taux zéro % à compter du 1er janvier 2007 (et jusqu'au 31 décembre 2010).

Le montant total des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement doit être inférieur ou égal à certains plafonds.

Ces plafonds sont à comparer avec les revenus fiscaux du ménage. Le "ménage" est constitué au moment de l'émission de l'offre de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt). En effet, jusqu'au 31 mars, date de la déclaration de revenus, il n'est pas

possible de déterminer les revenus de l'année N-1.

Exemple : Pour un prêt sollicité en février 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2004 (déclarés en mars 2005).

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-1 (l'année précédant l'offre de prêt).

Exemple : Pour un prêt sollicité en mai 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2005 (déclarés en mars 2006).

-=- Plafonds des ressources maximums dans le cadre de la majoration du PTZ -=-			
Taille du ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1 personne	23.079 €	23.079 €	20.065 €
2 personnes	34.491 €	34.491 €	26.794 €
3 personnes	45.215 €	41.461 €	32.223 €
4 personnes	53.984 €	49.663 €	38.899 €
5 personnes	64.228 €	58.791 €	45.760 €
6 personnes	72.274 €	66.158 €	51.570 €
personnes supp.	8.053 €	7.371 €	5.753 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Montant de la majoration du montant du prêt à taux zéro :

Montant de la majoration s'ajoutant au montant de base :		
Taille du ménage	Zone A	Zone B ou C
Entre 1 et 3 personnes	12.500 €	10.000 €
4 personnes et plus	15.000 €	12.500 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Note : La majoration s'ajoute au montant de base du prêt à taux 0 % sans pouvoir porter le montant total du **prêt à taux zéro** % au-delà du coût total de l'opération.

6 - Majoration du prêt à Taux zéro dans les DOM.

Depuis le 1er janvier 2007, l'Etat a aménagé un régime supplémentaire pour les opérations immobilières situées dans les DOM et financées en partie par un **prêt à taux zéro** %.

Dorénavant, en fonction des ressources du demandeur, un montant et une durée majorés seront accordés aux personnes ayant des ressources modestes (inférieures ou égales à 60% des plafonds de la zone B). Les autres emprunteurs auront les mêmes montants et les mêmes durées de remboursement qu'en métropole.

Attention : Pour les emprunteurs ayant des ressources comprises entre 60 % et 100 % des plafonds de la Zone B, veuillez consulter les plafonds de ressources, le montant du prêt et les conditions de remboursement de la zone B.

Pour les emprunteurs ayant des ressources modestes (inférieures ou égales à 60 % des plafonds de la Zone B).

Le montant total des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement doit être inférieur ou égal à certains plafonds.

Ces plafonds sont à comparer avec les revenus fiscaux du ménage. Le "ménage" est constitué, au moment de l'émission de l'offre, de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt). En effet, jusqu'au 31 mars, date de la déclaration de revenus, il n'est pas possible de déterminer les revenus de l'année N-1.

Exemple : Pour un prêt sollicité en février 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2004 (déclarés en mars 2005).

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-1 (l'année précédant l'offre de prêt).

Exemple : Pour un prêt sollicité en mai 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2005 (déclarés en mars 2006).

Les plafonds de ressources spécifiques à ne pas dépasser sont les suivants :

Les plafonds de ressources spécifiques à ne pas dépasser sont les suivants :	
Taille du ménage	DOM
1 personne	14.213 €
2 personnes	18.953 €
3 personnes	21.923 €
4 personnes	24.293 €
5 personnes et plus	26.655 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)	

Exemple :

Pour un ménage de 2 personnes :

- voulant acquérir un logement neuf (Hors ZUS et ZFU) de 140.000 € ;
- dans les DOM ;
- avec un apport personnel de 15.000 € ;
- un crédit classique principal d'environ 100.000 €.

Le montant total qu'ils doivent emprunter est de 125.000 € (140.000 – 15.000).

Le montant le moins élevé des deux calculs suivants pourra être accordé dans la limite des plafonds:

- 40 % du prix de l'opération de 140.000 € : 56.000 € ;
- 50 % des autres prêts supérieurs à 2 ans (ici 100.000 €): 50.000 €.

➤ Comme les deux calculs sont supérieurs au plafond, il leur sera accordé pour leur crédit à taux 0 % le montant plafonné de 32.500 €. Ils devront donc réaliser un crédit classique pour un montant de 92.500 € (125.000 – 32.500).

Montant maximal du PTZ majoré DOM :

-=- Emprunt maximum pour un PTZ majoré dans les DOM -=-				
Taille du ménage	Hors ZUS et ZFU		ZUS ou ZFU	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
1 personne	22.000 €	17.600 €	27.500 €	22.000 €
2 personnes	32.500 €	26.400 €	41.250 €	33.000 €
3 personnes	32.500 €	30.400 €	47.500 €	38.000 €
4 personnes	32.500 €	32.500 €	48.750 €	43.000 €
5 personnes	32.500 €	32.500 €	48.750 €	48.000 €
6 personnes et +	32.500 €	32.500 €	48.750 €	48.750 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)				

Note : Dans les ZFU et les ZUS le montant maximal du prêt est égal à 50% du montant maximal d'opération dans la limite de 48.750 €.

conditions de remboursement pour les ménages modestes

La durée de remboursement du prêt ou la durée de la période de différé sera majorée de trois ans.

-=- Conditions de remboursement du PTZ majoré -=-			
Revenu fiscal de référence	Durée totale du prêt	Période "différée"	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 15.801 €	24 ans	différé total du prêt durant 18 ans	sur 6 ans pour la totalité du prêt
De 15.802 € à 19.750 €	22,5 ans	différé de 75 % du prêt durant 18 ans	sur 4,5 ans pour les 75 % du prêt

De 19.751€ à 23.688 €	18 ans	différé de 50 % du prêt durant 15 ans	sur 3 ans pour les 50 % du prêt
De 23.689€ à 31.588 €	12ans	Pas de différé	
Au-delà de 31.588 €	9 ans	Pas de différé	
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

diagnostic prêt à taux zéro : les normes minimales de surface et d'habitabilité

Pour les départements d'outre mer, les normes minimales de surface et d'habitabilité des logements anciens ont été aménagées eu égard aux conditions climatiques :

- les dispositions relatives au chauffage ne concernent pas les DOM ;
- pour la salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo, l'eau chaude n'est plus exigée. Tous les autres points de la réglementation du prêt à taux 0 % s'appliquent de façon identique dans les DOM et en métropole.

7 - Les prêts complémentaires.

Les prêts complémentaires :

Sous condition d'obtention, le prêt à taux 0 % peut être cumulé à d'autres prêts aidés : (Prêt d'Accession Sociale (PAS), Prêt Conventionné (PC), Prêt 1 % logement, Prêt d'Epargne Logement (PEL), et autres prêts à caractère social ou au Prêt amortissable.

Le prêt à 0 % n'est pas cumulable avec la subvention ANAH, sauf si l'emprunteur devient handicapé postérieurement à l'entrée dans son logement. Dans ce cas, elle lui permettra de réaliser des travaux d'accessibilité à l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

L'allocation personnalisée au logement (APL):

➤ Le Prêt à 0 % n'ouvre pas droit en tant que tel à l'APL.

Les mensualités du Prêt à 0 % seront prises en compte dans le calcul de l'APL, si vous y avez droit au titre d'un Prêt d'Accession Sociale ou d'un Prêt Conventionné. Dans les autres cas, (prêt amortissable, Prêt d'Epargne Logement, etc.) l'emprunteur peut bénéficier de l' Allocation Logement (sous réserve de remplir les conditions).

8 - Comment se passe le remboursement d'un crédit à taux zéro ?

Plus les revenus de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement sont faibles, plus le remboursement est lent.

Les conditions de remboursement sont déterminées :

- à la date d'émission de l'offre de prêt ;
- en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement ;
- en tenant compte des mensualités des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

Les remboursements sont basés sur les revenus fiscaux de référence des emprunteurs et de ceux des personnes destinées à occuper le logement :

- Pour les revenus fiscaux inférieurs à 15.801 €, le remboursement commence à l'issue d'une première période de différé maximum de 18 ans (période 1), et s'effectue au-delà en 4 ans (période 2).
- Pour les revenus compris entre 15.802 et 19.750 €, le remboursement commence immédiatement et porte sur 25 % du prêt pendant 18 ans au maximum (période 1), les 75 % restants sont remboursés ensuite pendant 3 ans (période 2).
- Pour les revenus compris entre 19.751 et 23.688 €, le remboursement commence immédiatement et porte sur 50 % du prêt pendant 15 ans au maximum (période 1), les 50 % restants sont remboursés ensuite pendant 2 ans (période 2).
- Pour les revenus supérieurs ou égaux à 23.688 €, le remboursement commence immédiatement, porte sur la totalité du prêt et se fait sur une période unique (période 1), qui ne peut excéder la période fixée par le décret, comprise entre 6 et 8 ans.

Note : la durée de la période 1 peut être réduite au minimum à six ans, à la demande de l'emprunteur.

Les conditions de remboursement :

--- Conditions de remboursement du PTZ ---			
Revenu fiscal de référence	Durée totale du prêt	Période "différée"	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 15.801 €	22 ans	différé total du prêt durant 18 ans	sur 4 ans pour la totalité du prêt
De 15.802 € à 19.750 €	21 ans	différé de 75 % du prêt durant 18 ans	sur 3 ans pour les 75 % du prêt
De 19.751 € à 23.688 €	17 ans	différé de 50 % du prêt durant 15 ans	sur 2 ans pour les 50 % du prêt
De 23.689 € à 31.588 €	8 ans	Pas de différé	
Au-delà de 31.588 €	6 ans	Pas de différé	

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Exemple :

Mensualités pour un prêt de 10.000 € (hors assurances)		
Revenu fiscal de référence	Période "différée"	Période de remboursement
Moins de 15.801 €	0,00 €	208,33 €
De 15.802 € à 19.750 €	11,57 € (1/4 du prêt)	208,33 € (3/4 du prêt)
De 19.751 € à 23.688 €	27,78 € (1/2 du prêt)	208,33 € (1/2 du prêt)
De 23.689 € à 31.588 €	Pas de différé	104,17 €
Au-delà de 31.588 €	Pas de différé	138,89 €

Remarque : Le bénéficiaire du prêt à taux 0 % bénéficie d'un transfert du capital restant dû lorsqu'il acquiert un autre logement à titre de résidence principale, finançable par un prêt à taux 0 %.

Remboursement du prêt à taux zéro majoré :

--- Conditions de remboursement du PTZ majoré ---			
Revenu fiscal de référence	Durée totale du prêt	Période "différée"	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 15.801 €	24 ans	différé total du prêt durant 18 ans	sur 6 ans pour la totalité du prêt
De 15.802 € à 19.750 €	22,5 ans	différé de 75 % du prêt durant 18 ans	sur 4,5 ans pour les 75 % du prêt
De 19.751 € à 23.688 €	18 ans	différé de 50 % du prêt durant 15 ans	sur 3 ans pour les 50 % du prêt
De 23.689 € à 31.588 €	12 ans	Pas de différé	
Au-delà de 31.588 €	9 ans	Pas de différé	

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

9 - Démarches à suivre et diagnostic prêt taux zero ?

Le prêt à taux 0 % est distribué par tous les établissements de crédit conventionnés et les primes d'assurance décès-invalidité, incapacité de travail pourront être exigées. Les conditions d'assurances sont généralement équivalentes à celles d'un prêt classique.

La demande de prêt.

L'emprunteur doit fournir une fiche de renseignements signée, comprenant les pièces suivantes:

- Le nombre de personnes destinées à occuper le logement et leur identité ;
- le financement mis en place ;
- l'opération immobilière envisagée et, le cas échéant, l'état des lieux du logement ;

- les informations concernant la résidence principale actuelle, lieu et preuves que le (ou les) emprunteur(s) n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt ;
- une attestation relative aux conditions de remboursement de l'avance et, le cas échéant, lorsque l'emprunteur demande une réduction de la durée de remboursement du **nouveau prêt à taux zéro** %.

Les revenus :

- Pour une offre de prêt émise entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année N, l'avis d'imposition de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt) de toutes les personnes destinées à occuper le logement.
- Pour une offre de prêt émise entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année N, une déclaration sur l'honneur du revenu de référence et celui de l'année N-1 (l'année précédant l'offre de prêt) de toutes les personnes destinées à occuper le logement.

Une déclaration sur l'honneur du demandeur :

- qui l'engage pour l'ensemble des pièces constitutives de son dossier.

Remarque : Pour monter votre plan de financement, vous pouvez également faire appel à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (<http://www.anil.org>).

10 - En résumé.

- Prêt d'Etat permettant le financement d'une résidence principale sans payer d'intérêts sur le montant emprunté. Il peut être considéré comme un apport personnel pour les banques.
- La période de remboursement peut être différée jusqu'à 18 ans.
- Ce prêt concerne certaines opérations immobilières seulement et implique certaines contraintes tant que le prêt n'est pas remboursé. Le logement sera occupé au minimum 8 mois par an par l'emprunteur et pourra être loué pendant le remboursement du prêt sous certaines conditions. Prêt accordé uniquement aux personnes physiques (et non aux SCI). L'emprunteur (et/ou co-emprunteurs) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale 2 années avant l'offre de prêt, sauf exceptions.
- Le montant du prêt sera déterminé par le revenu fiscal de référence du foyer, le nombre de personnes dans le foyer et la zone géographique.
- Ce prêt peut compléter des aides locales selon les ressources de l'emprunteur mais il n'est pas cumulable avec la subvention ANAH, sauf exceptions.
- Concernant un logement situé dans les DOM, le prêt à taux 0% pourra être accordé et les personnes ayant des ressources modestes pourront obtenir un montant et une durée majorés. Les conditions de remboursement seront déterminées selon chaque cas et basées sur les revenus fiscaux de référence des emprunteurs et ceux des personnes destinées à occuper le logement.

11 - Nos simulateurs.

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet www.Financelmmo.com ou appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

Finance Immo est un service 100 % gratuit !

Notre intervention (analyse, montage et négociation) sera uniquement rémunérée par la banque qui vous aura fait l'offre de crédit la plus avantageuse. Aucune banque ne sera privilégiée, puisque Finance Immo est rémunérée de la même manière par chacune, et **indépendamment des conditions négociées sur le projet.**

12 - Questions / Réponses.

13 - Annexe - Normes de surface et d'habitabilité du prêt à taux zéro.

I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.

1.1 Etanchéité.

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2 Parties communes.

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3 Canalisations.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements.

2.1 Normes dimensionnelles.

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 m².

2.2 Ouverture et ventilation.

- Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3 Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

- La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installé l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4 Installation du gaz et de l'électricité.

- Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5 Equipement sanitaire.

Tout logement comporte :

un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales.

une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6 Chauffage.

Le logement est équipé :

d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

ou un chauffage par un système thermodynamique ;

ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à

300 kW.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.